

Об отдельных вопросах признания (установления) права собственности на недвижимое имущество, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним



**Виктор
Гаврилович
ЮДИН,**

председатель
Арбитражного суда
Иркутской области,
заслуженный
юрист РФ



**Геннадий
Федорович
КУЛАКОВ,**

судья Арбитражного
суда Иркутской
области

В целях реализации и защиты прав, в том числе ранее возникших, на объекты недвижимости, в частности, признания этих прав путем государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридические лица (граждане-предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица) избирают различные способы судебной защиты.

В одних случаях заинтересованные лица обращаются в суд с заявлением об установлении фактов владения недвижимым имуществом на праве собственности; в других — с исками о признании права собственности на недвижимое имущество как вновь созданное, так и приобретенное по договорам купли-продажи, а также перешедшее в собственность в порядке приватизации; о понуждении к государственной регистрации перехода прав; об обжаловании отказов в государственной регистрации; о признании государственной регистрации недействительной.

Анализ дел показывает, что судьями аналогичные по фактическому составу (предмету и основанию иска) дела разрешаются по-разному. Имели место прежде и встречаются сейчас случаи обращения в суд за признанием права собственности (установлением факта) в то время, когда не требуется судебного решения о признании права собственности и других вещных прав либо не имеется оснований для их установления, а судом такие иски (заявления) удовлетворяются.

В целях единообразного применения законодательства, регулирующего отдельные вопросы защиты права собственности, других вещных прав, и была предпринята попытка проанализировать изменения практики рассмотрения различных категорий дел, связанных с признанием (установлением фактов) права собственности и других вещных прав.

1. Ранее имели место случаи, когда поступление в арбитражный суд дел по заявлениям об установлении фактов владения недвижимым имуществом на праве собственности в отношении имущества, перешедшего заявителю в порядке приватизации, при условии, что в плане приватизации не определен «лобъектный» состав имущества, а заявителю установление такого факта необходимо для регистрации права на это имущество, инициировалось Департаментом Иркутской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Суд принимал и рассматривал такие дела, уточняя «лобъектный» состав имущества. Примером могут служить следующие дела, рассмотренные в начале 2001 г.

Так, по делу № А19-12743/00-35 ОАО «Иркутскхлебпродукт» обратилось в суд с заяв-

лением об установлении юридического факта владения строениями на праве собственности. В обоснование своих требований заявитель указал, что распоряжением от 24.11.93 Комитетом по управлению имуществом Иркутской области принято решение о реорганизации производственного объединения «Иркутскхлебпродукт». Пунктом 4 распоряжения утверждены план приватизации и акты стоимости имущества — зданий и сооружений по состоянию на 01.07.92. Имущество ПО «Иркутскхлебпродукт» было передано в уставный капитал АООТ (ныне ОАО) «Иркутскхлебпродукт», зарегистрированного постановлением Главы Администрации г. Иркутска от 30.12.93.

В уставный капитал АООТ было включено имущество структурного подразделения ПО «Иркутскхлебпродукт» — Иркутского

хлебоприемного предприятия № 1 (ХПП № 1). Имущество состоит из объектов недвижимости (далее были перечислены 24 наименования зданий и сооружений с указанием кадастровых номеров). Споры о праве собственности на перечисленные здания не имеет. Согласно акту оценки на 01.07.92 стоимость зданий и сооружений составляла 412 552 тыс. руб.

Удовлетворяя заявление, суд отметил: «...так как пообъектный состав передаваемого имущества ни в плане приватизации, ни в акте оценки определен не был, указывалась лишь общая его стоимость, заявитель лишен возможности в настоящее время в установленном законом порядке зарегистрировать свое право собственности на это имущество, в связи с чем просит признать факт владения имуществом на праве собственности... суд считает факт владения на праве собственности ... недвижимым имуществом установленным.

При этом суд исходит из следующего. В соответствии со ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

На основании распоряжения Комитета по управлению имуществом Иркутской области от 24.11.93 на базе имущества структурных подразделений ПО «Иркутскхлебопродукт» согласно перечню, указанному в Приложении № 1, было создано АООТ «Иркутскхлебопродукт». В указанный перечень под № 16 включено Иркутское хлебоприемное предприятие № 1, расположенное по ул. Тракторная, 24, квартал 28 «А», комплекс имущества которого в соответствии с планом приватизации включен в имущество АООТ. Пообъектный состав имущества ХПП № 1 по состоянию на момент приватизации подтверждается актами оценки имущества, паспортом предприятия, актами ввода в эксплуатацию, генпланом земельного участка и генпланом ХПП № 1 и состоит...». Далее приводится перечень недвижимого имущества.

«...в январе 2000 г. БТИ по просьбе ОАО «Иркутскхлебопродукт» были изготовлены технические паспорта на указанные выше объекты недвижимости с присвоением им кадастрового номера...»

Суд решил признать установленным факт владения заявителем на праве собственности объектами недвижимости с момента государственной регистрации общества.

Вместе с тем вывод суда, что «пообъектный» состав имущества на момент приватизации не был определен, является противоречивым. Так, в мотивировочной части решения суд указал: «Пообъектный состав имущест-

ва ХПП № 1 по состоянию на момент приватизации подтверждается...». Подобная мотивировка была бы скорее уместной в случае рассмотрения дела об обжаловании отказа в государственной регистрации перехода прав на имущество.

Приведенное дело наглядно показывает, что рассмотрение заявлений об установлении юридических фактов принадлежности недвижимого имущества на праве собственности, переданного в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества, фактически сводилось к установлению права собственности, ранее уже возникшего в силу закона.

Не учитывалось также, что одним из условий установления факта принадлежности недвижимого имущества на праве собственности является то обстоятельство, что у заявителя был правоустанавливающий документ, а затем он был утрачен и его невозможно получить либо восстановить иным путем. По вышеприведенному делу ответа на этот вопрос не содержится.

По другому подобному делу № А19-2360/01-20 суд, удовлетворяя заявление, указал: «Заявление ЗАО «Фея» содержит все перечисленные условия, и судом установлено как наличие права собственности на заявленное имущество, так и факт, что его право собственности на заявленное имущество никем не оспаривается.

Возможность устранить порок в приватизационных документах (отсутствие данных о местоположении недвижимого имущества) внесудебным путем для заявителя исключена... следовательно, заявление обоснованно и подлежит удовлетворению...».

• Вопреки сложившейся практике большинство судей считало, что установление «пообъектного» состава имущества, переданного в порядке приватизации, при отсутствии спора об имуществе не входит в компетенцию суда и является прерогативой соответствующих комитетов по управлению имуществом.

С учетом мнения судей и того, что рассмотрение подобного рода дел действительно не отвечало условиям установления юридических фактов, ряд вопросов был вынесен руководством суда на обсуждение судей совместно с работниками и руководством Департамента. В результате обсуждения была выработана позиция, согласно которой недостатки в документах о приватизации должны восполняться соответствующими комитетами по управлению имуществом либо Территориальным управлением Министерства имущественных отношений РФ по Иркутской области в зависимости от принадлежности собственности. Такую постановку вопроса воспринял как Комитет по управле-

нию имуществом Иркутской области, так и Территориальное управление.

В настоящее время судьи отказывают в удовлетворении заявлений об установлении фактов владения недвижимым имуществом на праве собственности, если при приватизации имущество не было индивидуализировано по объектам.

ОАО «Иркутский завод тяжелого машиностроения» обратилось в арбитражный суд с заявлением об установлении юридического факта принадлежности на праве собственности объектов недвижимости (всего 44 наименования) — дело № А19-1171/00-18.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд указал следующее. В соответствии со ст. 22 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела об установлении юридических фактов, которые рассматриваются как юридический факт при условии, если правоустанавливающий документ, свидетельствующий о праве собственности на объекты недвижимости, был, но утрачен и исключена возможность его получения (восстановления) во внесудебном порядке.

Как усматривается из пояснений заявителя, целью обращения с заявлением об установлении юридического факта принадлежности на праве собственности вышепоименованных объектов недвижимости послужила невозможность осуществить государственную регистрацию объектов недвижимости, выкупленных по договору № 6 с учетом того, что при выкупе имущество не было индивидуализировано по объектам, была учтена лишь остаточная балансовая стоимость. Тем не менее из материалов дела усматривается, что 28.03.2000 Комитет по управлению государственным имуществом Иркутской области направил в адрес заявителя перечень объектов недвижимости, которые были переданы в аренду и в последующем выкуплены заявителем с включением в уставный капитал ОАО «Иркутский завод тяжелого машиностроения» как правопреемника ТОО «ИЗТМ» (письмо № 6-918/1-и от 28.03.2000 с приложением № 1).

При таких обстоятельствах суд счел, что не имеется оснований к установлению юридического факта принадлежности заявителю на праве собственности вышеперечисленных объектов недвижимости, так как у него имеются правоустанавливающие документы, подтверждающие выкуп определенных объектов недвижимости.

Заявитель не реализовал свое право на осуществление государственной регистрации принадлежащих ему на праве собственности как выкупленных у государства объектов недвижимости в установленном законом порядке. При желании зарегистрировать право собственности на объекты заявитель не лишен возможности сделать это. Решение суда

по указанному делу соответствует требованиям закона и является обоснованным.

По другому делу № А19-2293/01-23 по заявлению ОАО «Иркутскэнерго» об установлении факта вхождения зданий в объект недвижимости с учетом выработанной практики суд оставил заявление без рассмотрения.

Обстоятельства дела следующие. ОАО «Иркутскэнерго» обратилось в суд с заявлением об установлении юридического факта вхождения трехэтажного административного здания (литера Е) общей площадью 1 312,1 кв. м (в том числе подвал — 332,6 кв. м), четырехэтажного административного здания (литера Б) общей площадью 1 384,3 кв. м и одноэтажного производственного здания (литера А) общей площадью 2 561,8 кв. м в состав объекта «Промбаза» в процессе приватизации ОАО «Иркутскэнерго».

Оставление заявления без рассмотрения суд мотивировал ссылкой на ряд обстоятельств. Заявитель указал, что названное выше недвижимое имущество принадлежит ОАО «Иркутскэнерго» на основании плана приватизации производственного объединения «Иркутскэнерго», утвержденного 19.11.92 Госкомимуществом РФ, и вошло в состав имущества ОАО «Иркутскэнерго» под общим названием «Промбаза», о чем свидетельствует акт оценки стоимости зданий и сооружений, являющийся приложением к плану приватизации.

Суд предлагал заявителю представить доказательства, подтверждающие факт вхождения поименованных выше зданий в состав объекта «Промбаза». Однако такие доказательства заявителем не представлены.

Как усматривается из плана приватизации ПО «Иркутскэнерго» и приложения № 1 к нему, в акте оценки стоимости машин, оборудования и других основных средств по состоянию на 01.07.92 отсутствует перечень объектов недвижимости (в том числе наименование, адрес), которые приватизированы заявителем под общим названием «Промбаза», вследствие чего невозможно установить, вошли ли названные выше объекты в состав приватизированного заявителем имущества.

При таких обстоятельствах суд находит, что возник спор о праве на объекты недвижимости, которые, как считает заявитель, вошли в состав объекта «Промбаза» и на которые, по его мнению, к нему перешло право собственности в процессе приватизации.

Следовательно, заявление ОАО «Иркутскэнерго» об установлении юридического факта вхождения зданий в состав объекта недвижимости подлежит оставлению без рассмотрения в соответствии с требованиями п. 8 ст. 87 АПК РФ.

Таким образом, если речь идет об установлении «пообъектного» состава приватизирован-

ного имущества либо о признании того, что отдельные объекты, не указанные в плане приватизации (в приложении к плану), должны входить в состав приватизированного имущества, а соответствующий Комитет по управлению имуществом отказывается уточнить приватизационные документы, то, как правильно указал суд по вышеприведенному делу, возникает спор о праве и заинтересованное лицо должно ставить вопрос не об установлении юридического факта, а предъявлять иск вещно-правового характера — о признании права собственности с указанием в качестве основания иска факта приватизации.

• Если же у истца имеются правоустанавливающие документы, то в иске о признании права следует отказать.

Так, по делу № А19-12857/00-23 по иску ОАО «Спецавтобаза» к Комитету по управлению

таким положением дела требования истца являются необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

• Вместе с тем в конкретных обстоятельствах возможно установление фактов владения недвижимым имуществом на праве собственности предприятием, созданным в процессе приватизации, например, при создании в результате производственной деятельности объектов недвижимого имущества (возведение вновь либо окончание незавершенного строительства).

По делу № А19-267/01-35 ОАО «Ремстрой-Сервис» обратилось в арбитражный суд с заявлением об установлении юридического факта. В обоснование заявления ОАО указало, что на основании решения исполкома городского Совета народных депутатов об отводе РСУ-1 «Иркутскремстройбыта», правопреемником

Если речь идет об установлении «пообъектного» состава приватизированного имущества либо о признании того, что отдельные объекты, не указанные в плане приватизации (в приложении к плану), должны входить в состав приватизированного имущества, а соответствующий Комитет по управлению имуществом отказывается уточнить приватизационные документы, то возникает спор о праве и заинтересованное лицо должно ставить вопрос не об установлении юридического факта, а предъявлять иск вещно-правового характера — о признании права собственности с указанием в качестве основания иска факта приватизации.

государственным имуществом Иркутской области о признании права собственности истец в обоснование заявленных требований указал на приобретение права собственности на имущество в процессе приватизации.

Отказ в иске суд мотивировал тем, что в силу ст. 217 ГК РФ акционерное общество, созданное в результате преобразования государственного предприятия в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, с момента государственной регистрации становится собственником государственного имущества, включенного в уставный капитал общества в соответствии с планом приватизации. План приватизации, утвержденный решением (распоряжением) соответствующего Комитета по управлению имуществом, служит правоустанавливающим документом на недвижимое имущество.

Таким образом, истец является собственником недвижимого имущества, право собственности на которое просит признать. При

которого выступает ОАО «Ремстрой-Сервис», земельного участка под строительство промышленно-производственной базы был выдан Акт на право пользования землей. Являясь строительной организацией, РСУ-1 получило и согласовало архитектурно-планировочное задание от 03.10.88, технико-экономический расчет базы, генплан, согласованный с Главным архитектором г. Иркутска.

Поскольку строительство базы велось поэтапно, на момент приватизации (по состоянию на 01.10.92) строительство лесопильного цеха — основного объекта еще начато не было, поэтому данный объект в план приватизации РСУ-1 включен не был. Строительство лесопильного цеха осуществлялось хозяйственным способом в 1993 г., и Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Иркутска в 2000 г. были проведены инвентаризация объектов недвижимости и инвентаризация земельного участка, в результате которых выдан Технический паспорт на лесопильный

цех и Технический отчет по инвентаризации земельного участка, подтверждающие расположение цеха на выделенном для строительства базы земельном участке. Главным управлением архитектуры и градостроительства земельный участок и лесопильный цех нанесены на дежурные планы города под инвентарным номером 1776 и закреплены за ОАО «Ремстрой-Сервис».

В связи с утратой документации, необходимой для проведения государственной комиссией процедуры приема-сдачи объекта в эксплуатацию, составление и утверждение Акта ввода в эксплуатацию лесопильного цеха в настоящее время невозможно, объект не может быть включен в имущественный комплекс ОАО согласно плану внешнего управления. Поэтому ОАО «Ремстрой-Сервис» просило признать юридический факт владения данным объектом недвижимости на праве собственности.

Суд, удовлетворяя заявление, указал, что заявитель не имеет возможности в настоящее время получить или восстановить надлежащие документы, необходимые для проведения процедуры приема-сдачи и ввода в эксплуатацию лесопильного цеха, в связи с тем, что у него и в архиве г. Иркутска эти документы не сохранились.

2. Согласно ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

ОАО «Усть-Илимскгражданстрой» обратилось в суд с иском о признании права собственности на цех ЖБИ, представляющий собой отдельно стоящий, нежилой, одноэтажный, двухуровневый, крупнопанельный кирпичный объект незавершенного строительства с процентом готовности 79% площадью 18 923 кв. м, имеющий кадастровый номер 38:42:020205:22:7502 и расположенный по адресу: Усть-Илимское шоссе, № 30, г. Усть-Илимск.

Департамент по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в регистрации права собственности на обозначенный объект отказал, указав, что объект является самовольной постройкой.

Удовлетворяя иск, суд отметил следующее. Согласно п. 34 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.96 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку мо-

жет быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не отведенном ему земельном участке, при условии, что данный участок впоследствии будет предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Учитывая, что земельный участок, на котором расположен незавершенный строительством объект цеха ЖБИ, предоставлен ОАО «Усть-Илимскгражданстрой» под его строительство и оно на момент рассмотрения спора разрешено, а также с учетом того, что это строительство согласовано с органами Государственного архитектурно-строительного надзора и объект незавершенного строительства готовностью 79% полностью соответствует всем нормам и правилам, о чем свидетельствует справка Отдела архитектуры и градостроительства Администрации г. Усть-Илимска № 15/165 от 27.02.2001, требования истца о признании за ним права собственности на этот объект подлежат удовлетворению.

Так же поступил суд и по делу № А19-5113/01-16 по иску ООО «Сибтранссервис» к Администрации г. Иркутска, третье лицо — ОАО «Иркутскводстрой», о признании права собственности на недвижимое имущество — возведенные строения.

• Вместе с тем анализ дел показывает, что судьи не всегда правильно применяют положения ст. 222 ГК РФ, предусматривающей в порядке исключения возможность признания судом права собственности на самовольно возведенную постройку как первоначальный способ приобретения такового. В соответствии с п. 3 указанной статьи такое право может быть признано судом при наличии других условий (кроме предоставления земельного участка), предусмотренных п. 1 ст. 222 ГК РФ, что не всегда учитывается судьями.

Так, по делу № А19-12180/00-35 по заявлению ООО «Ковин» об установлении факта владения на праве собственности объектами недвижимости — гаража и других построек заявитель указал, что установление факта ему необходимо для регистрации недвижимого имущества, возведенного за счет собственных средств, поскольку разрешения на строительство объектов ему не выдавалось, а в настоящее время его получить невозможно. Строительство осуществлено на отведенном ООО «Ковин» участке.

Удовлетворяя заявление, суд указал: «... заявитель не имеет отдельного разрешения на строительство производственного здания и в настоящее время не имеет возможности получить это разрешение».

Таким образом, суд установил факт владения заявителем на праве собственности недвижимым имуществом, являющимся самовольно возведенным строением, чего не вправе был делать.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является строение, сооружение, в том числе созданное (в первую очередь) без получения на это необходимых разрешений независимо от того, когда имел место землеотвод — до либо после возведения строения.

Более того, в данном случае вообще не могла идти речь об установлении юридического факта владения на праве собственности объектами недвижимости, поскольку такой факт отсутствовал (основанием заявления была указана невозможность получения разрешения на строительство). Заявитель никогда не был собственником «спорного имущества». По приведенному делу суд подменил собой органы исполнительной власти, выполнив возложенные на них функции.

Аналогичная ошибка была допущена судом по делу № А19-5274/01-20 по иску ОАО «Братскспецстрой» к Администрации г. Братска о признании права собственности. Суд иск удовлетворил, указав в своем решении следующее.

Исковое требование обосновано созданием истцом недвижимости — тепловой стоянки без получения на то специальных разрешений. Со ссылкой на техническое соответствие тепловой стоянки требованиям, обычно предъявляемым к постройкам подобного рода, строительство ее на отведенном для этого земельном участке истец просит в соответствии со ст. 222 ГК РФ признать за ним право собственности на указанную теплую стоянку, расположенную по адресу: г. Братск, Центральный район, квартал 0159 01-03 № 7, год постройки 1996, площадь 1 582 кв. м, инвентарный номер 1470.

Исследовав представленные в дело материалы, суд установил нижеследующие обстоятельства. В январе 1993 г. на земельном участке, право пользования которым закреплено за АООТ «Братскспецстрой» государственным актом на право пользования землей № 1412 от 09.03.92, было начато строительство хозяйственным способом тепловой стоянки для спецмашин и механизмов. Данный объект 18.12.96 был принят в эксплуатацию рабочей комиссией, созданной согласно приказу генерального директора АООТ «Братскспецстрой» от 15.12.96. Приемка объекта производилась с участием органа государственного пожарного надзора ВЧП-46.

Приказом генерального директора предприятия от 20.12.96 акт рабочей комиссии был утвержден, и теплая стоянка начала использоваться по назначению.

Существенно необходимые документы, такие, как проектно-сметная документация на теплую стоянку и специальное разрешение на ее строительство, отсутствуют.

Следовательно, в силу ст. 222 ГК РФ данная постройка является самовольной.

Далее суд указал, что поскольку имущество находится на балансе истца, истец уплачивает на него налоги, какие-либо претензии на имущество от третьих лиц в установленном порядке не поступали, то исковое требование ОАО «Братскспецстрой» обоснованно и подлежит удовлетворению. При этом расходы по государственной пошлине относятся на истца ввиду того, что имеет место самовольная постройка — следствие нарушения истцом требований действующего законодательства при строительстве недвижимого объекта.

Мотивы, по которым суд удовлетворил иск по приведенному делу, не основаны на законе.

В основном же такие дела разрешаются правильно. Примером тому может служить дело № А19-3670/01-16 по иску ООО «Возрождение» к Администрации г. Иркутска о признании права собственности на самовольное строение.

Отказывая в иске, суд следующим образом мотивировал свое решение. В силу ст. 218 ГК РФ лицо приобретает право собственности на вещь, созданную для себя с соблюдением законов и иных правовых актов.

Как усматривается из материалов дела, на основании постановления мэра г. Иркутска от 15.10.98 истцу был выделен участок общей площадью 0,44 га для организации временной складской базы, что подтверждается государственным актом на право пользования землей А1 № 307094. Из пояснений истца следует, что на предоставленном земельном участке в 1992 г. осуществлена постройка нежилого 2-этажного здания общей площадью 151,3 кв. м.

В силу ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признается строение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил.

Согласно ст. 28, 29 Земельного кодекса РФ основанием для строительства является решение о предоставлении земельного участка под строительство, которое принимается мэром города.

В соответствии со ст. 23, 62 Градостроительного кодекса РФ инспекцией ГАСН на основании постановления мэра выдается разрешение на строительство объекта.

В нарушение названных норм истцом возведено спорное строение на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, без проекта и разрешения на строительство.

В нарушение ст. 42 Закона РФ «Об окружающей природной среде» не произведена государственная экологическая экспертиза,

которой подлежат все проекты на строительство объектов.

Суд предлагал истцу как застройщику представить в материалы дела необходимые разрешения, доказательство отведения земельного участка в установленном порядке согласно ст. 222 ГК РФ: поименованные документы в материалы дела суду не представлены.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что возведение самовольной постройки в нарушение норм Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Закона РФ «Об окружающей природной среде» не порождает для истца права собственности на строение.

По данному делу следует отметить, что суд правильно акцентировал внимание на целевом назначении земельного участка, поскольку отвод земельного участка (передача в собственность) «в установленном законом порядке» предполагает обязательно его целевое назначение.

Следовательно, по правоотношениям, возникшим до введения в действие Федерального закона, после указанного момента Закон применяется при наличии юридического факта, например совершения сделки по отчуждению имущества.

• С учетом изложенного правильно поступают судьи, отказывая в исках о государственной регистрации перехода права собственности в том случае, когда совершается сделка купли-продажи недвижимого имущества без регистрации права собственности на него продавцом.

Так, по делу № А19-2542/01-5 предприниматель С. обратился в суд с иском к ОАО «Усольская швейная фабрика «Ревтруд» о государственной регистрации перехода права собственности на предприятие (бизнес) Зиминский филиал ОАО «УШФ «Ревтруд», состоящее из здания швейной фабрики, здания склада, проходной и гаража и приобретенное у продавца — фабрики «Ревтруд».

В случае совершения сделок с недвижимым имуществом лицо обязано независимо от своего желания или нежелания обратиться в регистрационный орган за признанием своих прав.

Аналогичные решения были приняты и по ряду других дел.

3. В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Федеральным законом. Установлено, что государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

На практике «признания ранее возникших прав» юридически действительными не происходит. В случае совершения сделок с недвижимым имуществом лицо обязано независимо от своего желания или нежелания обратиться в регистрационный орган за признанием своих прав. Такое положение является правильным и вытекает из положения п. 6 ст. 33 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ, согласно которому Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие. По правоотношениям, возникшим до введения Федерального закона, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

Судом было выяснено, что за продавцом-фабрикой не было в установленном порядке зарегистрировано ее первоначальное право на проданные объекты, в связи с чем в иске отказано.

• В отдельных случаях при покупке имущества, не прошедшего государственную регистрацию у продавца, истцы-покупатели обращаются в суд с исками о признании права собственности, а не о государственной регистрации права собственности на купленное имущество.

По делу № А19-2048/01-35 по иску предпринимателя Д. к Фонду имущества Иркутской области о признании права собственности истец в обоснование иска указал, что по результатам аукциона по договору купли-продажи им было приобретено здание магазина и земельный участок. По условиям договора продавец по акту приема-передачи одновременно с имуществом обязан передать покупателю и всю документацию, необходимую для осуществления права собственности.

Ответчик не передал ему все документы, в том числе документы, подтверждающие право собственности должника, что не позволяет ему (истцу) зарегистрировать свое право собственности на купленный объект недвижимости.

Судом в иске было отказано. Суд следующим образом мотивировал свое решение. Со-

гласно ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи.

В соответствии с требованиями п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности к покупателю на недвижимость подлежит государственной регистрации. Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации его права (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Согласно требованиям ст. 62, 63 ФЗ «Об исполнительном производстве» и ст. 447 ГК РФ продажа имущества должника с торгов при обращении на него взыскания есть особый способ заключения договора купли-продажи этого имущества. Необходимым условием продажи объекта с торгов в порядке обращения на него взыскания в рамках исполнительного производства является регистрация права собственности должника на этот объект (ст. 62 ФЗ «Об исполнительном производстве»).

В случае если сам должник свое право собственности на указанный объект не зарегистрировал, регистрация его прав должна была быть проведена судебным приставом-исполнителем в порядке подготовки торгов, а свидетельство о государственной регистрации вместе с другими документами, характеризующими объект недвижимости, передано им специализированной организации, проводящей торги (п. 17 Обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59).

Доказательства регистрации должником права собственности на проданный объект отсутствуют, поэтому суд не находит оснований для удовлетворения иска о признании права собственности.

По нашему мнению, разъяснение, данное в п. 17 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59, не соответствует требованиям ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ФЗ «Об исполнительном производстве».

При рассмотрении подобных ситуаций — необходимость регистрации отчуждаемой недвижимости, права на которую возникли задолго до принятия Закона от 21.07.97 № 122-ФЗ, — возникает неопределенность в применении абз. 3 п. 1 ст. 16 Закона, предусматривающего, в частности, что, если права возникают на основании сделок, не требующих нотариального удостоверения, заявления о государственной регистрации подают все стороны сделки.

Как быть в том случае, если правообладатель, обратившийся за государственной регис-

трацией, не в состоянии обеспечить явку предыдущего собственника в регистрирующий орган? Например, предыдущий собственник ликвидирован и т. п. Как в таком случае правообладатель может решить вопрос о признании своего права, возможна ли при этом какая-либо судебная форма защиты?

4. Имеют место случаи, когда арбитражный суд признает право хозяйственного ведения на имущество за муниципальными предприятиями, поскольку это необходимо для продажи имущества, включенного в конкурсную массу при признании предприятий банкротами, а Департамент не осуществляет регистрацию перехода прав к новому собственнику.

Представляется, что в данном случае нет необходимости в принятии судебного решения, подтверждающего право хозяйственного ведения, поскольку само по себе судебное решение о признании такого права не является основанием для реализации имущества, закрепленного в хозяйственном ведении, без согласия собственника. Для реализации имущества достаточно, по нашему мнению, решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства — ст. 101, 103 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно ст. 101 названного Закона с момента назначения конкурсного управляющего полномочия органов управления должника и полномочия собственника имущества унитарного предприятия прекращаются, что соответствует п. 1 ст. 235 ГК РФ, когда одним из оснований прекращения права собственности является утрата права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (дело № А19-2017/01-22 по иску МП фирменный магазин-салон «Орбита» к Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска о признании права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества — три склада).

В деле имелось письмо председателя Комитета на имя конкурсного управляющего с указанием номера и даты постановления мэра г. Иркутска о закреплении за МП фирменным магазином-салон «Орбита» «спорного» имущества в хозяйственное ведение, расшифровка к балансу и другие документы, подтверждающие право хозяйственного ведения. Несмотря на это, суд удовлетворил иск.

Правильно поступил суд по делу № А19-5359/01-16 по заявлению муниципального предприятия «ДРСУ № 1» об установлении юридического факта владения недвижимым имуществом на праве хозяйственного ведения с момента государственной регистрации предприятия. Заявитель указал, что установление факта необходимо для государственной регистрации имущества.

Собственник (Комитет по управлению имуществом) — заинтересованное лицо по делу не оспаривал того, что имущество было передано в хозяйственное ведение заявителю. Согласно же ст. 299 ГК РФ право хозяйственного ведения имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственни-

ка. Суд указал также, что заявитель не утратил возможность восстановить документы, подтверждающие передачу имущества в хозяйственное ведение.

Из всего сказанного выше следует, что правильное рассмотрение и разрешение дел, связанных с признанием (установлением) права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, является важной гарантией защиты права собственности и стабильности гражданского оборота.