

## Споры, связанные с оспариванием зарегистрированного права

**Яна Олеговна ОРЛОВСКАЯ,**

помощник судьи Арбитражного суда Иркутской области, советник юстиции I класса

Любая государственная регистрация есть публичный акт власти, направленный на фиксирование на определенный период времени каких-либо важных с точки зрения самой власти и общества правоотношений. Общественную значимость такого специфического объекта гражданского оборота, как недвижимость, отмечали многие ученые. Еще дореволюционные юристы, в частности Д. И. Мейер, писали, что форма сделки с недвижимостью в виде участия общественной власти путем «укрепления прав» является обязательной, она придает сделке «больше твердости и дает более ручательства за ее соответствие законам, а потому права, вытекающие из сделки, получают более прочное бытие»<sup>1</sup>.

При закреплении норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним законодатель в первую очередь преследовал цель придать особую устойчивость правам субъектов гражданских правоотношений на недвижимость, т. е. укрепить эти права. Таким образом, государственная регистрация представляет собой составную часть правового режима недвижимости.

Статья 131 ГК РФ предусматривает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Роль суда в регулировании отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимость, очень важна, поскольку согласно п. 1 ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации) вступившие в законную силу судебные решения являются основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, рассмотрение в судебном порядке дел, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, — одна из форм контроля за деятельностью регистрационных служб и их должностных лиц (регистраторов прав).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Определение законодателем государственной регистрации в качестве юридического акта дало основание некоторым юристам и судебным органам рассматривать госрегистрацию как ненормативный акт государственного органа и предъявлять в суд требования о признании недействительной государственной регистрации и соответствующих свидетельств о госрегистрации.

Ответчиками по таким искам выступали учреждения юстиции как органы, издавшие ненормативный акт. Лица, обладающие зарегистрированным правом, привлекались к участию в деле или в качестве соотчетчиков, или третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора.

Правомерность предъявления подобных исков в первые годы действия Закона о государственной регистрации не отрицалась и вышестоящими судебными инстанциями.

В частности, ФАС Восточно-Сибирского округа в одном из постановлений прямо указал: «Закон о государственной регистрации относит к подведомственности суда, арбитражного суда иски об обжаловании отказа в государственной регистрации прав либо уклонения от государственной регистрации и напрямую не устанавливает подведомственность арбитражному суду исков о признании недействительной государственной регистрации прав. Такая возможность, в частности, вытекает из п. 5 ст. 22 АПК РФ, устанавливающего, что федеральным законом могут быть отнесены к подведомственности арбитражного суда и другие дела. Кроме того, Закон о государственной регистрации предусматривает, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено в судебном порядке.

Истцу следовало предложить уточнить, заявлен ли иск о признании недействительным ненормативного акта госоргана и в какой форме выражен этот акт либо требование истца состоит в оспаривании права хозяйственного ведения на нежилое

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право: Учебник в 2 т. Т. 1. М.: Статут, 1997. С. 286.

помещение. В зависимости от уточнения исковых требований должен определяться предмет доказывания по делу.

При разрешении вопроса о недействительности ненормативного акта госоргана устанавливается такая совокупность обстоятельств, как несоответствие акта закону и нарушение указанным актом гражданских прав истца (ст. 13 ГК РФ). Не соответствием закону акта госоргана может состоять в том, что право зарегистрировано при наличии оснований к отказу в регистрации (ст. 20 Закона о государственной регистрации)<sup>2</sup>.

В теории гражданского права также неоднозначно решался вопрос, необходим ли акт государственной регистрации для возникновения права и достаточен ли он для возникновения такового; обсуждалось, что лежит в основании возникновения права на недвижимое имущество: юридический факт или юридический состав.

По мнению И. П. Пискова, право на недвижимое имущество возникает из юридического состава, в качестве одного из элементов которого выступает акт государственной регистрации<sup>3</sup>.

В. В. Чубаров писал, что «пока... запись о праве на недвижимое имущество не признана судом недействительной, право существует»<sup>4</sup>.

А. М. Эрделевский также был категоричен: «С точки зрения гражданского и арбитражного процесса, — писал автор, — презумпция существования зарегистрированного права означает, что спор о праве на недвижимое имущество может быть рассмотрен по существу лишь после или одновременно с требованием о признании недействительным акта государственной регистрации права на такое имущество»<sup>5</sup>.

Вместе с тем многие теоретики и особенно практики обращали внимание, что для акта государственной регистрации характерно отсутствие всех тех черт, которые присущи ненормативным актам государственных органов. Он не может быть обжалован в порядке, установленном ст. 13 ГК РФ и главой 24 АПК РФ. В указанном порядке могут быть обжалованы в суд индивидуальные (ненормативные) правовые акты, являющиеся в силу подп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей.

**Акт регистрации носит правоподтверждающий, а не распорядительный характер, свойственный правовым актам органов исполнительной власти. В действиях по проведению регистрации не выражаются какие-либо юридически властные волеизъявления регистрирующего**

органа — регистрационных служб, а действие акта регистрации не прекращается исполнением, как это свойственно ненормативным правовым актам. Регистрация прав представляет собой особый комплекс действий юридического характера, совершение которых относится к компетенции органов исполнительной власти.

• Так, ООО «Чахаяк» обратилось в арбитражный суд с иском к Регистрационному центру по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Республики Хакасия об отмене государственной регистрации права собственности ООО «Бытовик» на недвижимое имущество — гараж, обосновав его тем, что гараж был приобретен ООО «Чахаяк» у Комитета по управлению имуществом Аскизского района по договору купли-продажи.

В процессе рассмотрения дела к участию в нем привлечены третьи лица — ООО «Бытовик» и Комитет по управлению имуществом.

Согласно ст. 37 АПК РФ суд принял заявление истца об уточнении предмета иска и рассмотрел требование о признании недействительным акта государственной регистрации права собственности на гараж, оформленной свидетельством о государственной регистрации права от 12.10.2001.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 15.02.2002 иск удовлетворен. Признана недействительной регистрация права собственности ООО «Бытовик» на гараж, оформленная свидетельством о государственной регистрации права. Постановлением апелляционной инстанции от 08.04.2002 принятое по делу решение оставлено без изменения.

Регистрационный центр обратился в кассационную инстанцию с жалобой с требованием об отмене решения арбитражного суда. В обоснование своей жалобы заявитель указал на неправильное применение судом п. 1 ст. 6, ст. 16, п. 1 ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ФАС Восточно-Сибирского округа отменил принятые по делу судебные акты с передачей дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Как показал анализ материалов дела в кассационной инстанции, иск заявлен о признании недействительным акта Регистрационного центра как государственного органа по государственной регистрации объекта «Гараж». Основанием к предъявлению иска послужила государственная регистрация спорного имущества за ООО «Бытовик».

<sup>2</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 26.03.2001 по делу № А33-10573/00-С2-Ф02-525/01-С1.

<sup>3</sup> Писков И. П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2002. № 8. С. 45.

<sup>4</sup> Чубаров В. В. Вопросы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права. М.: Статут, 2000. С. 165.

<sup>5</sup> Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. А. М. Эрделевского. М.: СПАРК, 1999. С. 8.

Из материалов дела следует, что истец оспаривает государственную регистрацию прав как акт государственного органа. Предъявляя требование о признании недействительным акта государственного органа, истец не указал, к какому виду актов он относится — ненормативного характера либо к акту реализации субъективных прав. От определения вида акта зависит способ защиты нарушенного права.

Из искового заявления и уточнения к нему не ясно, какому нормативному акту не соответствует акт государственной регистрации права и подтвержденное субъективное право истца, которое нарушено оспариваемым актом. При рассмотрении дела суд не уточнил основание заявленных исковых требований, что могло повлечь неправильные выводы суда и принятие необоснованного решения.

В предъявленном по делу иске и уточнении к нему не указано, о защите какого нарушенного или оспариваемого права заявлены требования истца. Исковые требования подлежали уточнению судом в ходе рассмотрения дела<sup>6</sup>.

Вопрос о правовой природе государственной регистрации и, соответственно, свидетельства о госрегистрации был разрешен в Определении Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О. В частности, в нем отмечено: «Государственная регистрация договора... равно как и государственная регистрация права... производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор... как основание возникновения, изменения и прекращения права, вторгаться в содержание договора.

Государственная регистрация — как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, — призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономии их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией РФ права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находя-

щимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности».

Кроме того, в рамках процесса о признании недействительной государственной регистрации суд не может рассматривать вопрос о самом зарегистрированном праве, а учреждение юстиции — исполнить решение, которым признан недействительным акт государственной регистрации, так как основание возникновения права никем не опорощено. Привлечение к участию в деле правообладателя в качестве соответчика или третьего лица, заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, недопустимо в силу общих положений теории арбитражного процесса и сущности административного судопроизводства, где ответчиком по такого рода искам может являться лишь орган, издавший оспариваемый ненормативный акт, а третьим лицом с самостоятельными требованиями — субъект, имеющий в отношении акта регистрации самостоятельные требования к истцу или ответчику, которых он в силу вышеизложенного не имеет и не может иметь<sup>7</sup>.

Анализ дел по искам о признании недействительной государственной регистрации, рассмотренных Арбитражным судом Иркутской области, позволяет заключить, что суд обоснованно отказывает в удовлетворении подобных требований.

Так, в решении по одному из дел суд указал: «В действующем законодательстве под ненормативным актом государственного органа понимается акт индивидуального характера, не содержащий норм права, принимаемый государственным органом на основании и в соответствии с законодательством в пределах предоставленных ему властных полномочий и включающий обязательные предписания или распоряжения, адресованные индивидуальным субъектам права. Между тем акт регистрации права не отвечает признакам, присущим ненормативным актам государственного органа... Акт государственной регистрации не содержит никаких властных, обязательных предписаний, а является лишь признанием и подтверждением прав.

Таким образом, государственная регистрация не порождает никаких гражданских прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества, поскольку права и обязанности возникают из иного гражданско-правового основания, а служит доказательством существования зарегистрированного права».

Аналогичные решения были приняты и по другим делам.

Однако необходимо обратить внимание, что практика арбитражных судов субъектов и после принятия Определения Конституцион-

<sup>6</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 18.06.2002 по делу № А74-39/02-К1-Ф02-1527/02-С2.

<sup>7</sup> См., например: Маковская А. А. Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2003. № 5. С. 79.

ного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О остается противоречивой.

Арбитражный суд Сахалинской области, установив факт того, что зарегистрировано право собственности на помещения, часть которых ответчиком не приобреталась и была продана истцу, удовлетворил иск о признании частично недействительным свидетельства о регистрации права. Решение было поддержано кассационной инстанцией<sup>8</sup>.

Арбитражный суд Магаданской области также признает недействительными свидетельства о государственной регистрации права собственности<sup>9</sup>.

В постановлении ФАС Уральского округа от 14.01.2004 по делу № Ф09-3990/03-ГК указано: «Из анализа ст. 2 Закона о государственной регистрации следует, что в судебном порядке фактически может быть оспорена правомерность возникновения (ограничения, перехода или прекращения права), т. е. материально-правовые основания, которые легли в основу проведения государственной регистрации, а не сама запись о регистрации. При этом заинтересованное лицо, ссылаясь на недействительность материально-правового основания возникновения права, может заявить требование о признании недействительной его государственной регистрации как ненормативного акта государственного органа (ст. 12, 13 ГК РФ, п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Представляется, что подобная практика не имеет под собой законных оснований.

Но следует иметь в виду, что в соответствии с указаниями ВАС РФ при предъявлении иска о признании недействительными записи и свидетельства о государственной регистрации прекращение судом производства по делу в связи с неподведомственностью неправомерно. Требования о признании недействительными записи о регистрации права и свидетельства относятся к оспариванию зарегистрированного права.

Многочисленная судебная практика по делам данной категории, сформированная ВАС РФ и исходящая из основного правила, установленного ст. 2 Закона о государственной регистрации, о том, что «оспаривается зарегистрированное право, а не запись», позволила субъектам гражданских правоотношений и судебным органам считать надлежащим способом защиты предъявление исков о признании недействительным зарегистрированного права (права собственности, права оперативного управления, хозяйственного ведения и т. п.).

В частности, по делам, рассмотренным Арбитражным судом Иркутской области, истцы перво-

начально обращались с требованиями о признании недействительными записей и свидетельств о государственной регистрации прав, которые в последующем в порядке ст. 49 АПК РФ были уточнены, и истцы просили признать недействительными зарегистрированные права.

Анализ дел свидетельствует, что по некоторым спорам ответчиками по искам о признании недействительным зарегистрированного права выступали учреждения юстиции (регистрационные службы), а правообладатели зарегистрированного права были соответчиками или третьими лицами. По другим делам регистрационные органы привлекались в качестве третьих лиц, а правообладатели — ответчиков.

Территориальное управление Минимущества по Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу обратилось с иском к Усть-Ордынской окружной оборонной спортивно-технической организации, третье лицо — Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Усть-Ордынского Бурятского автономного округа о признании недействительным зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество (помещения), расположенное на третьем этаже трехэтажного кирпичного здания общей площадью 541,9 кв. м, находящегося по адресу: Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, Эхирит-Булагатский район, п. Усть-Ордынский, ул. Ленина, д. 32, кадастровый номер 85-06-130100-0133, свидетельство о государственной регистрации права серия 85-А № 002453, выданное 28.08.2003; признанию недействительной записи о праве на указанный объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав.

Истец зарегистрировал право собственности на спорное имущество в упомянутом учреждении, о чем сделана запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Основанием к государственной регистрации права ответчика на имущество послужила выписка из постановления IV Конференции Иркутской областной оборонной организации от 17.12.91 и акт приема-передачи, утвержденный председателем Усть-Ордынского окружного Совета оборонной и спортивно-технической организации С. С. Обогиновым.

Статья 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит перечень оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выписка из постановления конференции

<sup>8</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15.03.2004 по делу № Ф03-А59/04-1/353.

<sup>9</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 03.11.2003 по делу № Ф03-А37/03-1/2702.

какой-либо организации в перечне отсутствует и основанием для регистрации права собственности служить не может.

Спорное помещение зарегистрировано в реестре федеральной собственности, регистрация объекта в реестре осуществлена на основании акта инвентаризации объекта федеральной собственности от 01.03.98.

В соответствии с п. 3 Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.91 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» объекты государственной собственности, не указанные в приложениях 1—3 к Постановлению, независимо на чьем балансе они находятся, передаются в собственность Российской Федерации. Спорное имущество ответчику не передавалось в собственность и из федеральной собственности не выбывало.

Таким образом, собственником спорного имущества является государство.

Суд признал: требования истца правомерными; зарегистрированное право собственности на недвижимое имущество, находящееся по вышеуказанному адресу недействительным; запись о праве на спорный объект недвижимого имущества недействительной<sup>10</sup>.

Подобные иски удовлетворяются и некоторыми другими арбитражными судами.

Так, в постановлении ФАС Уральского округа от 12.08.2004 по делу № Ф09-1889/04-ГК указано: «Поскольку основанием для регистрации права собственности ООО «Юниверсал Ризалти Групп» на спорное здание являлся признанный судом недействительным договор купли-продажи здания от 01.08.2003, недействительно и зарегистрированное за ООО право собственности на указанное здание». Договор купли-продажи здания от 01.08.2003 ранее уже был признан недействительным по делу № А60-29947/2003-С4, где участвовали те же лица.

В постановлении ФАС Дальневосточного округа от 02.02.2004 по делу № Ф03-А51/03-1/3571 также сделан вывод о правомерности удовлетворения иска о признании недействительным зарегистрированного права муниципальной собственности на нежилое помещение, поскольку ответчик не доказал правомерность включения спорного объекта в муниципальную собственность.

Практика ФАС Восточно-Сибирского округа в отношении возможности предъявления исков о признании недействительным зарегистрированного права в большинстве своем единооб-

разна и категорична: «Предъявление иска о признании недействительным зарегистрированного права не соответствует действующему законодательству».

ОАО СК «Вектор» обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к ИП В. И. Лобову о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика на здание цеха шлакоблоков и о признании незаключенным договора купли-продажи этого здания от 02.08.95. К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены ЗАО «Стройматериалы» и учреждение юстиции.

Решением суда иск был удовлетворен. В апелляционной инстанции законность и обоснованность решения не проверялись.

Отменяя данное решение по процессуальным основаниям, ФАС Восточно-Сибирского округа обратил внимание и на следующее обстоятельство.

Как усматривается из материалов дела, вступившим в законную силу решением Октябрьского районного суда г. Иркутска от 20.03.2002 было признано право собственности ОАО СК «Вектор» на недвижимое имущество — здание цеха шлакоблоков.

Учреждением юстиции 08.10.2003 осуществлена регистрация права собственности предпринимателя В. Н. Лобова на указанное здание цеха шлакоблоков.

В качестве основания возникновения права собственности на данное имущество предприниматель В. Н. Лобов назвал договор купли-продажи от 02.08.95, подписанный ответчиком (покупателем) и ЗАО «Стройматериалы» (продавцом).

Суд первой инстанции не дал оценки доводам учреждения юстиции о том, что избранный истцом способ защиты своего права собственности (признание недействительным зарегистрированного права собственности ответчика) не соответствует действующему законодательству.

Суду первой инстанции следовало также выяснить, имеются ли у истца в настоящее время какие-либо препятствия для регистрации своего права собственности на вышеуказанное имущество с учетом того, что данное право было признано вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции.

Анализируя это дело, необходимо обратить внимание, что истцом (ОАО СК «Вектор») предъявлен иск о признании договора незаключенным. В судебной практике неоднократно поднимался вопрос о правомерности предъявления иска о признании сделки незаключенной (несостоявшейся). Признание сделки недействительной (несостоявшейся) заключается

<sup>10</sup> Решение Арбитражного суда Иркутской области от 12.08.2004 по делу № А19-7136/04-22.

в установлении отрицательного юридического факта — факта несостоятельности сделки. В данной связи существует мнение о недопустимости предъявления исков, в которых речь идет не о признании конкретного субъективного права<sup>11</sup>.

Полагаем, истец вправе обратиться в суд с иском о признании сделки незаключенной. Проводя аналогию с ничтожными сделками, в отношении которых не исключается предъявление исков о признании их ничтожными (п. 32 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 01.07.96 № 6/8), представляется, что обращение с требованием о признании сделки незаключенной соответствует способу защиты, указанному в ст. 12 ГК РФ как признание прав. Названный способ по своей природе в равной мере означает признание наличия или отсутствия права.

Кроме того, допустимость предъявления самостоятельных исковых требований о признании сделок незаключенными обусловлена потребностями судебной практики: признавая договор или сделку незаключенными (несуществующими), суд тем самым легализует, авторитетно подтверждает приводимые сторонами обстоятельства.

При новом рассмотрении изложенного выше дела суд вынес решение о признании недействительным права собственности ответчика на здание цеха шлакоблоков и о признании незаключенным договора купли-продажи этого здания.

Кассационная инстанция отменила решение суда в части удовлетворения исковых требований ОАО СК «Вектор» о признании недействительным зарегистрированного права собственности В. Н. Лобова и отказала в иске о признании недействительным зарегистрированного права собственности, указав, что «оспаривание зарегистрированного права в судебном порядке не означает признание недействительным зарегистрированного права, а означает оспаривание тех оснований, по которым у ответчика возникло право на спорное недвижимое имущество». Решение суда в части признания договора незаключенным оставлено без изменения.

Итак, практика вышестоящей судебной инстанции не исключает возможность избрания такого способа защиты права, как предъявление иска о признании договора незаключенным.

Следует обратить внимание еще на одно дело.

Территориальное управление Минимущества России по Иркутской области обратилось в Арбитражный суд Иркутской области к учреждению юстиции с иском, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, о признании недействительным зарегистрированного права собственности Иркутской области на здание, расположенное в

г. Иркутске по ул. Чкалова 38, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав. К участию в деле в качестве второго ответчика привлечена администрация Иркутской области, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, — Центр по сохранению историко-культурного наследия.

Решением суда в удовлетворении иска отказано. Кассационная инстанция оставила решение без изменения, обратив внимание на следующее.

Зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке.

По смыслу ст. 2 Закона о государственной регистрации во взаимосвязи со ст. 12 ГК РФ зарегистрированное право может быть оспорено только путем предъявления иска о его признании, а не об устранении нарушений зарегистрированного права собственности, о чем по существу был заявлен настоящий иск.

Спор между территориальным управлением Минимущества России и администрацией Иркутской области о праве собственности на здание, расположенное в г. Иркутске по ул. Чкалова, 38, рассматривался Арбитражным судом Иркутской области по делу № А19-2186/03.

В соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.02.98 № 219, прекратившееся право собственности (глава 15 ГК РФ), которое ранее было зарегистрировано, может быть погашено, в том числе и на основании вступивших в законную силу судебных актов, которыми по существу разрешен спор о праве. Спор о праве рассмотрен по существу по делу № А19-2186/03.

Постановлением ФАС Восточно-Сибирского округа от 28.08.2003 решение от 30.04.2003 и постановление апелляционной инстанции от 09.07.2003 Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-2186/03 оставлены без изменения. Указанными выше судебными актами истцу отказано в признании права федеральной собственности на спорное недвижимое имущество.

По данному делу, учитывая, что спор между территориальным управлением Минимущества России и администрацией Иркутской области о праве собственности на здание уже был предметом рассмотрения по делу № А19-2186/03, а истец уточнил в порядке ст. 49 АПК РФ исковое требование и настаивал на признании недействительным зарегистрированного права, производство по делу могло быть прекращено по п. 2 ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

О неправомерности предъявления исков о признании недействительным зарегистрированного права свидетельствует и практика других арбитражных судов.

<sup>11</sup> Рожкова М. Требование о признании в арбитражном процессе // Арбитражная практика. 2002. № 11.

Так, в постановлении ФАС Московского округа от 24.09.2004 по делу № КГ-А40/8351-04 указано: «Предметом заявленного в настоящем деле иска является признание недействительным зарегистрированного права (такое требование сформулировано истцом). Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает, что зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке. Однако оспаривание зарегистрированного права в судебном порядке не означает признание его недействительным.

Такой способ защиты гражданских прав не установлен в ст. 12 ГК РФ и не вытекает из ст. 2 Закона о государственной регистрации.

Оспаривание зарегистрированного права означает оспаривание тех оснований, по которым возникло конкретное право конкретного лица на недвижимое имущество.

Если речь идет о праве собственности, то оно возникает по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими федеральными законами, в том числе в силу различных сделок с недвижимым имуществом».

Нужно обратить особое внимание на постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 10.06.2003 по делу № А10-5193/02-1-Ф02-1701/03-С1.

ОАО «Полистройдеталь» обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к Учреждению юстиции Республики Бурятия о признании недействительными записи в Едином государственном реестре прав о праве собственности ОАО «Водкомплект» и свидетельства о праве собственности последнего на железнодорожные подъездные пути.

До принятия решения по спору истец изменил предмет иска, заявив требования о признании недействительным зарегистрированного права собственности ОАО «Водкомплект» на железнодорожные подъездные пути протяженностью 1661 м, 1979 г. постройки и исключения из ЕГРП соответствующей записи.

К участию в деле привлечены: в качестве ответчика — ОАО «Водкомплект», в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, — учреждение юстиции, ранее бывшее ответчиком, Государственный комитет имущественных отношений Республики Бурятия, МУП БТИ и Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по г. Улан-Удэ.

Решением суда иски удовлетворены, признано недействительным зарегистрированное право собственности ОАО «Водкомплект» на железнодорожные подъездные пути, а также исключена запись из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено, в удовлетворении иска отказано. ФАС Восточно-Сибирского округа по-

становление апелляционной инстанции оставил без изменения, указав следующее.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что между сторонами возник спор о принадлежности железнодорожных подъездных путей протяженностью 1500 м и законности существования зарегистрированного права собственности ОАО «Водкомплект» на железнодорожные подъездные пути протяженностью 1661 м, установив, что последние включают в себя железнодорожные подъездные пути протяженностью 1500 м. Признавая истца собственником железнодорожных подъездных путей протяженностью 1661 м, суд указал, что данное имущество вошло в уставный капитал ОАО «Полистройдеталь» в процессе приватизации, сделал вывод о незаконности существования зарегистрированного права собственности ответчика на железнодорожные подъездные пути протяженностью 1661 м, поскольку правом собственности на участок пути протяженностью 1500 м обладает истец.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение, отметил, что фактически ОАО «Полистройдеталь», считающее себя собственником спорного имущества без установления данного факта, обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия за защитой своего права собственности, избрав такой способ защиты гражданских прав, как признание недействительным права другого юридического лица, который не предусмотрен ст. 12 ГК РФ.

Не согласившись с выводами, содержащимися в решении, суд апелляционной инстанции указал, что признанием за ОАО «Полистройдеталь» права собственности на железнодорожные подъездные пути протяженностью 1500 м и незаконности зарегистрированного права собственности ОАО «Водкомплект» на железнодорожные подъездные пути протяженностью 1661 м суд разрешил спор о признании права собственности на спорное имущество, тогда как такого требования истцом не заявлялось.

Статьей 12 ГК РФ установлено, что защита гражданских прав осуществляется как перечисленными в ней способами, в том числе путем признания права, так и иными способами, предусмотренными законом.

Ни ст. 12 ГК РФ, ни другими актами законодательства не предусмотрено такого способа защиты права, как признание права недействительным (в данном случае — права собственности). При изложенных обстоятельствах способ защиты гражданских прав, избранный ОАО «Полистройдеталь», не основан на законе, в связи с чем суд апелляционной инстанции правомерно отказал в удовлетворении иски требований.

Оценивая приведенные постановления апелляционной и кассационной инстанций, цивилисты

полагают, что эти акты, «довольно редкие ныне по своей безупречности и корректности, намечают один из немногих способов реализации того, что в законе именуется «оспариванием зарегистрированного права»<sup>12</sup>.

По нашему мнению, в ряде случаев предъявление субъектами гражданских прав исков о признании недействительной государственной регистрации или признании недействительным зарегистрированного права вызвано тем обстоятельством, что регистрирующие органы не всегда соблюдают Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 18.02.98 № 219, в части погашения прекратившихся прав на основании вступивших в законную силу судебных актов, которыми по существу разрешен спор о праве, — п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации, раздел VI Правил ведения Единого государственного реестра прав.

Так, ОАО «КраЗ» обратилось с иском к краевому благотворительному фонду «Духовное возрождение» (г. Красноярск), государственному учреждению юстиции «Регистрационная палата по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Красноярского края» о признании недействительной записи в Едином государственном реестре прав.

В порядке ст. 37 АПК РФ истец уточнил требования и просил признать недействительным акт государственной регистрации права собственности фонда «Духовное возрождение» на земельный участок.

Решением суда иск удовлетворен. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Постановлением ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.06.2002 решение суда первой и постановление апелляционной инстанций отменены. В удовлетворении иска отказано. Истец обратился в ФАС Восточно-Сибирского округа за разъяснением данного акта.

Кассационная инстанция в определении о разъяснении судебного акта указала следующее. В ходе исследования материалов дела было установлено, что истец уже оспорил зарегистрированное право фонда «Духовное возрождение» на земельный участок путем предъявления исков о признании сделок недействительными. Вступившими в законную силу судебными актами: решением от 29.08.2001 по делу № А33-9322/00-С2 признан недействительным договор от 06.08.98 купли-продажи земельного участка площадью 4,8 га; постановлением апелляционной инстанции от 24.01.2001 по тому же делу признан недействительным договор от 15.06.99 № 60 купли-про-

дажи земельного участка площадью 0,3 га. Названные решения приняты в отношении правообладателя зарегистрированного права, являющегося ответчиком по делу. Истцом выступало ОАО «КраЗ».

В этой связи суд кассационной инстанции в постановлении от 21.06.2002 указал, что прекратившееся право, которое было ранее зарегистрировано, может быть погашено в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.02.98 № 219. ОАО «КраЗ» просит разъяснить данное положение постановления кассационной инстанции.

Как видно из материалов дела, за разъяснением постановления кассационной инстанции обратился истец. В порядке разъяснения судебного акта суд находит необходимым указать, что прекратившееся право краевого благотворительного фонда «Духовное возрождение», которое ранее было зарегистрировано, может быть погашено в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании вступивших в законную силу судебных актов, которыми по существу разрешен спор о праве<sup>13</sup>.

Таким образом, арбитражный суд, признавая недействительным основание регистрации права, разрешая спор о праве, не может решать вопрос о погашении (прекращении) права — признавать недействительной запись о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т. е. отменять (признавать недействительной) запись о праве в Реестре и признавать недействительным свидетельство о государственной регистрации права, основанное на записи о праве в Реестре. Это не входит в компетенцию суда как органа правосудия и относится к полномочиям исполнительных органов власти — регистрирующего органа, на что прямо указывают Правила ведения Единого государственного реестра прав.

Обобщая вышеизложенное, можно прийти к следующим выводам.

Требования о признании недействительной государственной регистрации (записи в Едином государственном реестре прав, свидетельства о государственной регистрации), а также иски о признании недействительным зарегистрированного права (права собственности, оперативного управления, хозяйственного ведения) не соответствуют действующему законодательству.

Как обоснованно отмечено в литературе, оспоренное право — это так называемое субъективное право. Возможность оспаривания субъективного

<sup>12</sup> Лапач В. Оспаривание сделки или права? // ЭЖ-Юрист. 2004. № 13.

<sup>13</sup> Определение ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.09.2002 по делу № А33-8666/00-С2-Ф02-1596/02-С2.



права нельзя смешивать с оспариванием норм объективного права, т. е. нормативных и управленческих актов, которые подлежат в особом порядке нормоконтролю.

Любое право, в том числе и зарегистрированное право на недвижимое имущество, охраняется законом, поскольку оно (право) может быть основано лишь на законе и может возникнуть только по основаниям, предусмотренным законом. Следовательно, признание права недействительным без оспаривания оснований его возникновения означает признание недействительным закона.

«Интересы гражданского оборота, — по мнению В. Лапач, — должны исключать даже мысль о том, что в результате оспаривания может быть установлена недействительность предшествующего зарегистрированного права. Если право существует, то оно всегда действительно. Если недействительны основания, приведшие к незаконной регистрации права, то следствием этого будет отсутствие (несуществование) ранее зарегистрированного права, но ни в коем случае не недействительность такового»<sup>14</sup>.

Итак, в силу требований ст. 2 Закона о государственной регистрации в случае, когда наличие определенного субъективного права у лица подвергается сомнению, оспаривается, отрицается или имеется реальная угроза таких действий, применяется способ защиты права путем его признания в судебном порядке.

**Оспаривание зарегистрированного права — это оспаривание оснований его регистрации (правоустанавливающих документов, на основании которых произошла регистрация).** Истец должен доказать недействительность сделки, незаконность административного акта и т. п., которые послужили основанием для регистрации права.

Среди судей существует мнение, что выписка из реестра федеральной, государственной или муниципальной собственности не является основанием для государственной регистрации права. По нашему мнению, данная позиция не обоснована.

Согласно подп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей выступают акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей. Исходя из п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» документом, подтверждающим право собственности субъектов права федеральной, государственной и муниципальной собственности на отдель-

ные объекты, является соответствующий реестр федеральной, государственной и муниципальной собственности.

Таким образом, систематическое толкование ст. 8 ГК РФ, Постановления Пленума ВАС РФ № 8 и п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации позволяет утверждать, что выписка из реестра федеральной, государственной или муниципальной собственности служит основанием для государственной регистрации права, следовательно, она может быть оспорена и признана недействительной в судебном порядке.

Данные выводы подтверждаются судебной практикой. В частности, в постановлении ФАС Дальневосточного округа от 19.01.2004 по делу № Ф03-А37/03-1/3365 сделан вывод, что основанием для государственной регистрации являются документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие таких прав, в том числе выписка из реестра федеральной собственности.

Арбитражный суд Иркутской области по одному из дел также признал недействительной выписку из реестра недвижимого имущества муниципальной собственности от 19.06.2003, реестровый № 309 на нежилое встроенно-пристроенное помещение, занимаемое почтовым отделением связи.

Возможно, в указанных случаях было бы правильнее вести речь о признании недействительным реестра федеральной, государственной или муниципальной собственности в части включения в соответствующий реестр определенного объекта недвижимости, так как выписка из реестра сама по себе не может рассматриваться как правоустанавливающий документ.

Как следует из практики ВАС РФ, ответчиком по искам об оспаривании зарегистрированного права должен быть его правообладатель, а не учреждение юстиции (регистрационная служба). Учреждение юстиции не может быть стороной по данному иску, поскольку не является субъектом спорного материального правоотношения, не имеет ни материально-правового, ни процессуального интереса и не заинтересовано в вынесении в отношении него благоприятного решения. Принятое по делу решение не может повлиять на права и обязанности регистрирующего органа по отношению к истцу.

При необходимости суд может привлечь Главное управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому АО к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика.

В судебной практике возник вопрос: если истец обращается в суд с иском о признании права

<sup>14</sup> Лапач В. Указ. соч.

собственности на имущество, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав за другим лицом, должен ли он одновременно оспаривать право собственности этого лица?

При решении поставленного вопроса, по нашему мнению, нужно исходить из следующего. Законодательно закреплен принцип бесповоротности и достоверности государственной регистрации: госрегистрация права служит единственным доказательством существования зарегистрированного права. Исходя из этого принципа, если право зарегистрировано в Едином государственном реестре прав, то может иметь место только спор о праве.

Кроме того, если суд признает право собственности на имущество, право на которое уже зарегистрировано в Реестре, регистрирующий орган не сможет удостоверить признанные права, так как внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество возможно только при отсутствии противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на тот же объект. При наличии в Реестре записи о праве одного лица на объект внесение в Реестр записи о праве другого лица на тот же объект неправомерно.

Таким образом, признание права собственности за одним лицом без одновременного оспаривания права собственности на то же имущество, подтвержденного записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, другого лица неправомерно.

На это обстоятельство неоднократно обращал внимание ВАС РФ. В частности, в постановлении Президиума ВАС РФ от 06.08.2002 № 3207/02 отмечено: «Нельзя признать правомерным и признание судом первой инстанции за истцом права собственности на спорное имущество при наличии записи в Едином государственном реестре о праве собственности ответчика — общества «Вента» на то же имущество без одновременного оспаривания права собственности последнего».

По аналогичным основаниям были отменены судебные акты по иску ЖСК «Советское искусство» к ООО «Торговый дом «Екатерина» о признании права собственности на нежилое помещения<sup>15</sup>.

ФАС Дальневосточного округа в постановлении от 18.08.2003 по делу № Ф03-А37/03-1/1914 также обоснованно отказал истцу в признании права собственности на здание гаража, так как установил, что собственником объекта является другое общество, право которого зарегистрировано учреждением юстиции и не оспорено.

Подобная практика сформировалась и в ФАС Волго-Вятского округа<sup>16</sup>.

В судебной практике возник вопрос об оспаривании зарегистрированного права на вновь созданный объект недвижимого имущества — какие правоустанавливающие документы подлежат оспариванию.

Согласно п. 1 ст. 25 Закона о государственной регистрации (в ред. Федерального закона от 29.12.2004 № 196-ФЗ) право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Статья 55 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ предусматривает, что таким документом является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию<sup>17</sup>.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию с 01.03.2005 служит и основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства (ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Полагаем, что поскольку разрешение носит правоустанавливающий характер, именно оно подлежит оспариванию по делам рассматриваемой категории. Одновременно с таким иском истцом должно быть заявлено требование о признании за ним права собственности на вновь созданный объект недвижимого имущества. Если объект недвижимого имущества был введен в эксплуатацию до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, оспариванию подлежат акт ввода в эксплуатацию объекта недвижимого имущества и постановление об утверждении данного акта. А

<sup>15</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 07.10.2003 № 3828/03.

<sup>16</sup> Обобщение ФАС Волго-Вятского округа практики рассмотрения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».

<sup>17</sup> Данное разрешение выдается федеральным исполнительным органом, исполнительным органом субъекта или органом местного самоуправления на основании заявления застройщика. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством РФ (ч. 12 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ). В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» принятые законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации формы разрешения на строительство признаются действительными до установления Правительством РФ такой формы. До установления Правительством РФ формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию названная форма определяется уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления.