VAS-RF_#09_2009_1ch:VAS-RF.qxd 31.08.2009 12:02 Page 166

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21 июля 2009 г. № 132

О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

В связи с возникающими в судебной практике вопросами, связанными со вступлением в силу изменений в статью 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации, Закон), и в соответствии со статьей 16 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рекомендует арбитражным судам при рассмотрении споров руководствоваться следующим.

1. Основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со статьей 28 Закона о регистрации являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации. К числу подобных актов относится, в частности, и определение об утверждении мирового соглашения, предусматривающее возникновение или прекращение права (обременения или ограничения права) на недвижимое имущество, подлежащего государственной регистрации.

Как следует из пункта 1 статьи 28 Закона о регистрации, права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор (далее — регистратор) вправе отказать только по основаниям, указанным в абзацах четвертом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом и двенадцатом пункта 1 статьи 20 Закона.

Согласно абзацу четвертому пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

В связи с тем что вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, регистратор не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт. Отказ в государственной регистрации права в этом случае является незаконным.

Судам также необходимо иметь в виду, что в случае, если на государственную регистрацию заявителем была представлена копия судебного акта, не содержащая отметку о вступлении его в законную силу либо не заверенная гербовой печатью

Loaded: 25-04-2024 AMt 08:37:19

VAS-RF_#09_2009_1ch:VAS-RF.qxd 31.08.2009 12:02 Page 167

суда, либо копия судебного акта была представлена в количестве экземпляров меньшем, чем это установлено законом, регистратор в соответствии со статьей 19 Закона вправе приостановить государственную регистрацию прав и предложить заявителю устранить нарушение. Если в течение месячного срока заявитель не устранил причины, препятствующие государственной регистрации, отказ регистратора в государственной регистрации права на основании абзаца десятого пункта 1 статьи 20 Закона является законным.

2. Согласно абзацу шестому пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации может быть отказано, если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества.

При рассмотрении споров по оспариванию отказа в государственной регистрации права по названному основанию судам необходимо учитывать, что по смыслу указанной нормы Закона вынесение судебного акта, которым признано право на недвижимое имущество, не является выдачей правоустанавливающего документа, содержащего акт распоряжения недвижимым имуществом. В связи с этим отказ регистратора в регистрации права, установленного вступившим в законную силу судебным актом, мотивированный предполагаемыми процессуальными нарушениями, допущенными судом, вынесшим судебный акт, со ссылкой на данное основание для отказа в регистрации является незаконным.

3. В соответствии с абзацем седьмым пункта 1 статьи 20 Закона в государственной регистрации может быть отказано, если лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий.

Судам следует иметь в виду, что отказ регистратора в государственной регистрации по такому основанию является незаконным в случае, если в отношении недвижимого имущества, право собственности на которое признано вступившим в законную силу судебным актом, имеются зарегистрированные за третьими лицами ограничения либо обременения (право аренды, право залога и т.п.), а в судебном акте указание на названные ограничения (обременения) отсутствует. В этом случае право на недвижимое имущество подлежит регистрации с сохранением ранее внесенных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — реестр) записей об ограничениях и обременениях, если иное не предусмотрено законом.

4. Исходя из абзаца девятого пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации может быть отказано, если правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Судам необходимо учитывать, что вступивший в законную силу судебный акт, которым признано право на конкретное недвижимое имущество, является достаточным основанием для государственной регистрации права на имущество и тогда, когда регистрируемое право возникло до вступления в силу Закона о реги-

Loaded: 25-04-2024 AMt 08:37:19

VAS-RF_#09_2009_1ch:VAS-RF.qxd 31.08.2009 12:02 Page 168

страции и позднее подтверждено судом в соответствующем судебном акте. В этом случае представление заявителем каких-либо иных правоустанавливающих документов на недвижимое имущество не требуется.

5. На основании абзаца десятого пункта 1 статьи 20 Закона в государственной регистрации может быть отказано, если заявителем не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации. К их числу относятся следующие документы: заявление о регистрации права; документы, подтверждающие личность (правовой статус) заявителя; кадастровый паспорт недвижимого имущества (за исключением случаев, когда документ, содержащий описание недвижимого имущества, ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов); документ об уплате государственной пошлины. В связи с изложенным судам следует иметь в виду, что вступившее в силу решение суда, которым признано право на недвижимое имущество, не освобождает заявителя от представления названных документов. Вместе с тем требование регистратора о представлении иных правоустанавливающих документов не соответствует закону.

6. В связи с тем что на основании абзаца одиннадцатого пункта 1 статьи 20 Закона в государственной регистрации может быть отказано, если имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами, судам при рассмотрении споров о правах на недвижимое имущество необходимо исходить из следующего.

Судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи. Однако по смыслу пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации при наличии в реестре записи о праве какого-либо лица на недвижимое имущество судебный акт о признании аналогичного права на данное имущество за иным лицом имеет юридическую силу в отношении первого лица только при условии его участия в деле в качестве ответчика. Если судебный акт принят в отношении иного лица, отказ регистратора в государственной регистрации права на недвижимое имущество является законным.

В связи с изложенным при обращении в суд с требованием о признании права на недвижимое имущество истец представляет выписку из реестра, выданную в соответствии с правилами статьи 7 Закона о регистрации, или справку (иной документ) регистратора об отсутствии зарегистрированного права на спорный объект недвижимости. Если названные документы не были представлены истцом, суд согласно части 2 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предлагает истцу представить необходимые документы.

В период рассмотрения дела о праве на это имущество суд по ходатайству истца может принять обеспечительные меры, в частности запретить ответчику распоряжаться и/или пользоваться спорным имуществом (арест), запретить регистратору изменять запись о праве на это имущество в реестре, передать спорное имущество на хранение другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 926 Гражданского кодекса Российской Федерации (судебный секвестр). При удовлетворении иска о праве на недвижимое имущество суд на основании части 7 статьи 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по ходатайству лица, участвующего в деле, принимает аналогичные меры по обеспечению исполнения решения.

Председатель Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации А.А. Иванов

Loaded: 25-04-2024 AMt 08:37:19