**Регистрация недвижимости: разрешение арбитражными судами споров, возникающих из административных правоотношений**

В настоящее время отсутствует официальная точка зрения на разрешение судами споров, возникающих из административных правоотношений в ходе применения Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации прав). В работе предпринята попытка рассмотреть правовую сторону проблемы разрешения арбитражными судами споров, возникающих из административных правоотношений, и проанализирована судебная практика.

Конституция РФ устанавливает, что решения и действия (или бездействие) органов государственной власти могут быть обжалованы в суде, а также то, что никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в суде по установленным правилам подсудности.

Разбирательство дел, возникающих из управленческих (административных) правоотношений по заявлениям заинтересованныхлиц, в арбитражных судах производится в исковой форме. В соответствии с п.2 ст.22 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее — АПК РФ) к спорам, возникающим из административных правоотношений в сфере действия Закона о регистрации прав, арбитражному суду подведомственны споры:

— о признании недействительными (полностью или частично) ненормативных актов государственных органов, органов местного самоуправления и иных органов, не соответствующих законам и иным нормативным правовым актам и нарушающим права и законные интересы организаций и граждан;

— об обжаловании отказа в государственной регистрации либо уклонения от государственной регистрации в установленный срок организации или гражданина и в других случаях, когда такая регистрация предусмотрена законом.

Субъектами, имеющими право обращения с исковыми заявлениями в арбитражный суд по экономическим спорам, вытекающим из административных правоотношений, могут быть:

— юридические лица или граждане-предприниматели в случае отказа или уклонения от государственной регистрации их прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

— государственные органы, органы местного самоуправления и прокурор в защиту государственных и общественных интересов.

Разрешение споров, возникающих из административных отношений, — это способ судебной проверки законности и обоснованности решений административных органов идолжностныхлиц. Спор считается административным, если предмет, составляющий существо спора, является вопросом административного права. В делах, возникающих из административных правоотношений, суд разрешает спор о праве, но не гражданском, а административном. Наличие спора свидетельствует о предположительном или действительном нарушении органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, субъективных прав организаций и граждан-предпринимателей или о создании помех в осуществлении этих прав. В юридической литературе такие споры носят название административно-правовых споров, это — споры о праве административном.

В исковых заявлениях, возникающих из административных отношений, также возникают юридические споры о праве, но они затрагивают права и охраняемые законом интересы юридических лиц и граждан-предпринимателей. В исковом заявлении истецдолжен квалифицироватьдействия (или бездействие) учреждений юстиции по регистрации прав как нарушение его прав и интересов и заявлять в суде требование об их защите. В ходе рассмотрения искового заявления судья должен проверить законность и обоснованность управленческого акта и с учетом этого разрешить спор о праве. При удовлетворении иска это будет означать защиту нарушенных прав или интересов, а при отказе — подтверждение правильности принятого органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, решения. Арбитражный суд, рассматривая дело о признании незаконным отказа в государственной регистрации, при удовлетворении требования в резолютивной части решения, обязывает соответствующий орган совершить такую регистрацию (п.2 ст. 132 АПК РФ).

Юридические лица и граждане-предприниматели могут обжаловать в арбитражный суд такие действия и решения, как, например, отказ либо уклонение учреждения юстиции по регистрации прав от государственной регистрации (п.5 ст.2 Закона о регистрации прав); отказ в выдаче информации о зарегистрированных правах (п.2 ст.7 Закона о регистрации прав); отказ в исправлении технической ошибки (п.2 ст.21 Закона о регистрации прав); нарушение сроков регистрации, выдачи информации и исправления технической ошибки. Установлен также и порядок такого обжалования — в арбитражный суд.

Судебная практика показывает, что в основе своей спорные ситуации не отличаются разнообразием. В арбитражный суд обратились два юридических лица с исковым заявлением об обжаловании отказа в государственной регистрации договора купли-продажи предприятия — имущественного комплекса и перехода права собственности. Основанием для отказа в государственной регистрации договора послужило то, что предмет договора (имущественный комплекс) являлся предметом спора между одним из истцов и другим юридическим лицом. Судом 1-й инстанции отказ в государственной регистрации был признан незаконным, а учреждение юстиции обязывалось произвести такую регистрацию. При этом судом правильно было отмечено, что факт наличия спора не может являться основанием для отказа в государственной регистрации. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав приведен в ст.20 Закона о государственной регистрации прав, и данное основание в нем не содержится. В апелляционной инстанции было отмечено, что требования апелляционной жалобы являются необоснованными, суд 1-й инстанции рассматривал нетребования, связанные со спором о собственности, атребования о защите прав на фиксацию соглашения о купле-продаже согласно соответствующим документам. Защита гражданских прав согласно ст. 12 ГК РФ (5) осуществляется в том числе путем признания права, признания сделки недействительной и т.п.

Изучение практики показывает, что основной ошибкой в определении предмета спора является рассмотрение в судебном заседании исковых требований об обжаловании действий учреждений юстиции, тогда как на самом деле имеет место гражданско-правовой спор о праве. В случае отказа суды чаще обязывают учреждения юстиции произвести регистрацию, чем признают их действия правомерными и переводят исковое заявления об обжаловании отказа в государственной регистрации в исковое заявление о признании права.

На практике в процессе судебного разбирательства нередко выясняется, что спору о праве нередко предшествует, а также нередко его провоцирует неправомерное поведение самих заявителей, в частности непредставление необходимых документов при обращении с заявлением о регистрации права собственности или иных вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В арбитражный суд в защиту государственных и общественных интересов обратился природоохранный прокурор с исковым заявлением о признании недействительным Постановления Главы администрации района и недействительной регистрации права бессрочного пользования на земельный участок за организацией. Постановление, как указывалось в исковом заявлении, было издано с нарушением природоохранного законодательства и причиняет ущерб окружающей природной среде. Из материалов дела следует, что спорный участок входит в состав государственного лесного фонда и занят лесами 1-й группы. Судом 1-й инстанции государственная регистрация была признана недействительной.

Апелляционной инстанцией решение суда 1-й инстанции оставлено без изменения. В решении указывалось, что в соответствии со ст. 9, 13 Закона о государственной регистрации прав регистрирующий орган обязан осуществлять проверку действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав, проводить правовую экспертизу документов, чего в надлежащем объеме сделано не было.

В данном случае основанием для отмены государственной регистрации права послужили искаженные данные органов, ответственных за учет земель, т.е. органов (организаций) по земельным ресурсам и землеустройству (постановление Правительства РФ от 25.08.1992 г.). Их ответственность наступает в соответствии с аб.2 п. 1 ст.31 Закона о регистрации прав за своевременность и точность предоставляемых данных об объектах недвижимого имущества. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производят регистрацию на основании Закона и в соответствии со своей компетенцией. Учреждение юстиции при проведении правовой экспертизы основывалось на том, что постановление Главы администрации района не было никем оспорено или признано недействительным в соответствии с законодательством. Кроме того, к документам прилагался план земельного участка устаноапен-ного образца. Представленный кадастровый план земельного участка не содержал сведений о том, что земли относятся к государственному лесному фонду. Таким образом, не обладая необходимыми сведениями, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, считают постановление действительным. Сокрытие факта принадлежности земель к лесному фонду послужило основанием для признания арбитражным судом государственной регистрации права недействительной.

Судебная практика, основываясь на положениях ст.22 АП К РФ, идет по пути признания регистрации недействительной, хотя Законом о государственной регистрации прав не предусмотрено признание ее недействительной, а в соответствии с аб.2 п. 1.ст.2 в судебном порядке может быть оспорено зарегистрированное право. Использованный законодателем подход к данной проблеме усложнил правоприменение. Такая формулировка Закона о регистрации прав оставляет открытым вопрос об обжаловании государственной регистрации как ненормативного акта или действия органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Интересным также представляется вопрос о признании недействительной регистрации прав, основанной на ненормативном акте государственного органа или органа местного самоуправления, которые легли в основу проведения государственной регистрации права. По действующему АПК РФ суд, рассматривающий дело, без наличия в исковых заявлениях соответствующих требований о признании незаконным ненормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления, послужившего основанием для государственной регистрации прав, не может рассматривать в судебном заседании вопрос о признании его недействительным или отменить этот акт, такими полномочиями он не обладает. Естественно, данное положение осложняет деятельность учреждений юстиции по регистрации прав. Представляется необходимым, чтобы в результате рассмотрения спора суды кроме отмены акта государтсенной регистрации признавали бы недействительными и акты государственных органов или органов местного самоуправления, являющиеся основаниями проведения государственной регистрации.

В заключение хотелось бы отметить, что арбитражные суды, разрешая споры, возникающие из административных правоотношений, в сфере действия Закона о регистрации прав, востанавливают нарушенные права и обеспечивают действенный контроль за соблюдением законности органами, осуществляющими государственную регистрацию недвижимости.

**Список литературы**

СЗ РФ, 1997, №30, ст.3594.

Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12.12.1993г.

СЗ РФ, 1995, № 18, ст. 1589.

Административное право/ под ред.Ю.М.Козлова, Л .Л. Попова/, М., Юристь, 1999, стр.405-406.

СЗ РФ, 1994, №32, ст. 3301.

САПП РФ, 1992, № 9, ст. 609.

Матеенков А.В.,судья Арбитражного сула Московской области, Михольская В.В.,аспирантка кафедры административного права МГЮА. Регистрация недвижимости: разрешение арбитражными судами споров, возникающих из административных правоотношений