**Государственная регистрация недвижимого имущества через призму судебных споров**

Государственное регулирование рынка недвижимости заключается, прежде всего, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая процедура призвана обеспечить интересы, в первую очередь, участников рынка, а также государства, местных органов власти и других субъектов права. Вопросы правового регулирования оборота недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним занимают далеко не последнее место в структуре споров, рассматриваемых хозяйственными судами.

**Судебное решение как основание для регистрации**

Споры о правах на недвижимость, разрешаемые хозяйственными судами, относятся к числу наиболее сложных и в сравнении с другими категориями гражданско-правовых дел отличаются заметным разнообразием. Категории судебных дел, которые могут затрагивать правоотношения в сфере недвижимости, ее регистрации, предопределяются содержанием Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее - Закон), отдельные статьи которого прямо предусматривают случаи, когда государственная регистрация может быть осуществлена на основании судебного решения. Согласно ст. 55 Закона судебные решения, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, являются основанием для государственной регистрации.

Решение суда о признании права, то есть об установлении факта принадлежности на праве собственности, направлено на подтверждение уже существующего права. При вынесении судебного постановления презюмируется и установление факта создания данного недвижимого имущества.

Пример

Хозяйственным судом рассмотрен иск об установлении факта принадлежности недвижимого имущества. РУП «Агентство» отказало ООО «Ф» в приеме заявления и документов, представленных для регистрации перехода права собственности на капитальное строение на основании ст. 10 Закона.

Судом было установлено, что заявитель является добросовестным приобретателем, о чем свидетельствуют представленные в суд документы, такие как договор купли-продажи, решение райисполкома, акт приема-передачи турбазы «П». У заявителя отсутствует возможность получить либо восстановить самостоятельно документы, необходимые для государственной регистрации. Заинтересованные лица претензий на данные строения не предъявляют. Спора о праве не имеется.

На основании изложенного заявленные требования судом были удовлетворены. Установлен факт принадлежности недвижимого имущества на праве собственности ООО «Ф». В судебном постановлении констатировано, что оно служит основанием для регистрации соответствующим органом юридического факта.

Если имеется соответствующее судебное решение, вступившее в законную силу, то регистрирующий орган не вправе отказать в регистрации по основаниям, относящимся к самому решению суда. Однако при этом он обязан исполнить порядок (процедуру) регистрации, установленный Законом. Причем субъект обязан представить необходимые для регистрации документы, установленные законодательством.

**Нет регистрации - нет права**

Встречаются ситуации, когда в процессе рассмотрения вопроса о принятии заявления к производству усматривается наличие спора о праве. В соответствии с абзацем 7 ч. 1 ст. 151 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее - ХПК) суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если при рассмотрении заявления об установлении фактов, имеющих юридическое значение (юридических фактов), выяснится, что спор возник о праве. Суд отказывает в принятии искового заявления на основании ст. 164 ХПК в связи с тем, что спор не подлежит рассмотрению в хозяйственном суде.

Говоря о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, необходимо отметить, что она носит заявительный характер. Из этого следует, что она не является обязанностью лица перед регистрирующим органом. Однако не стоит забывать, что до государственной регистрации право на недвижимость не возникает.

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску ООО «Б» к РУП «Г» об установлении факта ничтожности сделки в части, касающейся передачи в аренду незарегистрированных помещений здания. В обоснование предъявленных требований истец, ссылаясь на ст. 170, 181, 220 и 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК), утверждал, что реконструкция здания была произведена самовольно. Ответчик предъявленные требования не признавал, мотивируя возражения, в частности, тем, что им предпринимались шаги по узакониванию перепланировки здания.

Судом было установлено, что стороны состоят в договорных отношениях, в соответствии с которыми истцу передано в аренду имущество - нежилое здание. Истцом с согласия ответчика были проведены работы по реконструкции здания, в результате которых увеличилась его фактическая общая площадь. Выполнение работ по реконструкции здания в установленном законом порядке не согласовано, проектная документация на реконструкцию здания не разрабатывалась. Ни одна из сторон в РУП «Агентство» для регистрации фактической общей площади здания не обращалась.

В соответствии со ст. 220 ГК в случаях, когда вновь созданное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством. До завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях - до его государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности исходя из п. 1 и 2 ст. 220 ГК. Оно не вправе пользоваться и распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Ответчик не представил суду доказательств регистрации в установленном порядке проведенной истцом реконструкции здания. Исходя из вышеизложенного, требования об установлении факта ничтожности сделки - договора аренды - судом удовлетворены.

**ОТСУТСТВИЕ РЕГИСТРАЦИИ КАК ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ СДЕЛКИ НИЧТОЖНОЙ**

Несмотря на заявительный характер государственной регистрации, который предполагает проявление инициативы со стороны лица, чьи вещные права подвергаются той или иной динамике, законодателем в ряде нормативных правовых актов прямо предусмотрена именно обязанность государственной регистрации сделки. В противном случае отсутствие регистрации, то есть совершение сделки с нарушением установленных требований, в соответствии с п. 1 ст. 166 ГК влечет за собой ее ничтожность.

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено дело по иску индивидуального предпринимателя С. к УО «Г» о признании договора аренды нежилых помещений ничтожным.

Судом было установлено, что между сторонами заключен договор аренды нежилого помещения. В силу п. 22 договора он считается заключенным со дня его регистрации. Ответчиком было нарушено данное обязательство, и договор не был зарегистрирован в РУП «Агентство». Согласно ст. 580 ГК договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации.

Согласно п. 23 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 28.10.05 № 26 «О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок» по основаниям несоблюдения нотариальной формы или требования о государственной регистрации хозяйственный суд устанавливает факт ничтожности сделки, которая в силу требований актов законодательства либо соглашения сторон, заключивших сделку, подлежит нотариальному удостоверению или в соответствии с законодательством подлежит государственной регистрации.

В соответствии со ст. 169 ГК сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения. Исходя из анализа действующего законодательства несоблюдение требования о государственной регистрации сделки является основанием для установления факта ничтожности сделки.

На основании изложенного суд пришел к выводу о ничтожности заключенного между сторонами договора аренды.

Таким образом, обязательная государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является составной частью особого правового режима недвижимого имущества. В качестве основной цели такой регистрации выступает, прежде всего, установление прочной системы оборота недвижимости.

**Обжалование действия регистрирующего органа**

Согласно ст. 7–9 Закона достоверность государственной регистрации как акта укрепления прав на недвижимость может быть оспорена только в судебном порядке. В качестве общего основания для признания регистрации недействительной на основании ст. 11 и 12 ГК может служить несоответствие ее Закону или иному правовому акту, приведшее к нарушению прав и законных интересов заинтересованных лиц. В судебном порядке могут быть оспорены, в том числе признаны недействительными, те материально-правовые основания, которые легли в основу проведения государственной регистрации, например, завещание, договор, акт государственного органа и т.п. В этом случае лицо вправе применить один из способов защиты гражданских прав, который предусмотрен ст. 11 ГК, в форме, например, признания права, признания оспоримой сделки недействительной, применения последствий недействительности ничтожной сделки и т.п. и одновременно оспорить саму государственную регистрацию.

Представляется, что данная категория споров возникает не только из административно-правовых, но и из гражданско-правовых отношений. Порой, по сути, оспариваются права на недвижимое имущество.

Пример 1

Хозяйственный суд рассмотрел дело по заявлению УП «Г» к РУП «Агентство» о признании государственной регистрации права собственности на квартиру за ОАО «С» недействительной. ОАО «С» выступало как третье лицо. В обоснование своей позиции заявитель ссылался на необоснованность отказа ему в государственной регистрации права на эту же квартиру.

Из материалов дела и пояснений представителей лиц, участвующих деле, суд установил, что между заявителем и третьим лицом имеется спор о праве на квартиру. Данный спор вытекает из условий договора купли-продажи квартиры. Указанный спор в порядке, установленном законодательством, не разрешен.

В соответствии со ст. 11 ГК защита гражданских прав осуществляется путем признания права. С иском о признании права на спорную квартиру УП «Г» не обращалось. Согласно ч. 1 ст. 36 Закона одним из оснований отказа в государственной регистрации является случай, когда при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц.

Поскольку отсутствуют доказательства законности права заявителя и незаконности права заинтересованного лица, требования заявителя о признании недействительной государственной регистрации права собственности на квартиру за ОАО «С» удовлетворению не подлежат.

Таким образом, не вдаваясь в процессуально-правовую специфику вопроса, необходимо отметить, что возникающие споры зачастую представляют собой споры о гражданском праве. Они подлежат рассмотрению по подведомственности судом общей юрисдикции или хозяйственным судом, и к участию в деле должны привлекаться не только регистрирующие органы, но и лица, зарегистрированные в качестве обладателей оспариваемых прав.

На практике защита нарушенных прав также может воплощаться и путем одновременной подачи 2 связанных между собой требований -иска об оспаривании права (сделки) и заявления (жалобы) к органу, осуществляющему государственную регистрацию, о признании последней недействительной.

Поскольку сведения, вносимые в единый государственный регистр, обладают правовым характером и имеют важное юридическое значение для участников гражданско-правовых отношений, регистрационные органы обязаны проверять наличие законных оснований для проведения государственной регистрации.

Пунктом 4 ст. 31 Закона предусмотрено право регистратора назначать проверку характеристик недвижимого имущества, экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления.

Согласно ст. 68 Закона при удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, в случае, если проект договора представлен сторонами сделки, регистратор должен проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству, указаны ли в договоре все существенные условия.

При удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, им проверяется личность каждого участника сделки и подлинность его подписи, дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, участвующих в сделке. В случае подписания договора, заявления, иного документа их представителем проверяются его полномочия. Полномочия представителей граждан и индивидуальных предпринимателей должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь.

Пример 2

Заявителем было подано заявление в хозяйственный суд о признании действия регистратора РУП «Агентство» неправомерным (отказ в приеме документов).

Заинтересованное лицо заявление не признало и в возражениях указало, что регистратор недвижимости отказала заявителю в приеме документов на основании п. 5.5 ст. 34 Закона, так как представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации.

Хозяйственный суд, рассмотрев материалы дела, пришел к выводу о правомерности действий регистратора, посчитав, что непредставление личного паспорта представителя (документа, подтверждающего личность), подписавшего заявление о государственной регистрации, является основанием к возврату документов.

В удовлетворении заявления судом было отказано.

По результатам проверки документов, представленных для регистрации, устанавливающих материально-правовые основания для государственной регистрации права, может быть принято одно из трех решений: о регистрации, о приостановлении регистрации или об отказе в регистрации. Если представлены все необходимые документы, то должностным лицом принимается решение о регистрации.

Регистрационное действие совершается в течение 7 рабочих дней со дня подачи документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и внесения платы за совершение регистрационного действия. В случае выполнения большого объема работы, необходимой для совершения регистрационного действия, такое действие совершается в течение 14 рабочих дней.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 39 Закона в случае совершения регистрационного действия моментом государственной регистрации являются время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений. С момента регистрации согласно п. 2 ст. 7, п. 3 ст. 403 ГК право на недвижимость считается возникшим, а договор по поводу недвижимости, подлежащий государственной регистрации, заключенным.

**Приостановление регистрации и отказ в регистрации**

В предусмотренных случаях регистратором может быть принято решение о приостановлении государственной регистрации. Регистрационное действие может быть приостановлено на срок не более 1 месяца. В случае поступления из суда письменной информации о возбуждении производства по соответствующему иску совершение регистрационного действия приостанавливается до разрешения дела судом. При поступлении заявления заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу соответствующую отметку.

Приостановление государственной регистрации является срочной стадией. По истечении срока приостановления регистрационный орган должен принять решение о внесении права в единый государственный регистр или отказать в государственной регистрации.

Правила отказа в государственной регистрации предусмотрены ст. 36 Закона. При принятии решения об отказе в государственной регистрации регистрирующий орган в срок не более 3 дней с даты принятия решения об отказе должен заказным письмом проинформировать заявителя об отказе и указать мотивы отказа, а также порядок обжалования отказа. Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован в судебном порядке.

Пример

Хозяйственным судом было рассмотрено исковое заявление Управления службы медицинских судебных экспертиз (далее - Управление) к РУП «Агентство», регистратору и третьему лицу на стороне заинтересованного лица, не заявляющему самостоятельных требований на предмет спора, - ЖСК о признании незаконным действия регистратора по отказу в государственной регистрации права на постоянное пользование земельным участком по мотивам нарушения законных прав других лиц.

Судом установлено, что решением исполнительного комитета Управлению и ЖСК был предоставлен в общее долевое постоянное пользование земельный участок без закрепления границ раздела на местности. Управлением подано в РУП «Агентство» заявление о регистрации права пользования земельным участком. Регистратор приостановил совершение регистрационного действия на 1 месяц, так как необходимо было убедиться в отсутствии у заинтересованных лиц возражений против совершения регистрационного действия. Получив возражения от ЖСК, регистратор отказал Управлению в совершении регистрационного действия на основании п. 1.3 ст. 36 Закона.

Как полагает заявитель, указанными действиями регистратора был нарушен п. 4 ст. 35 Закона. По его мнению, регистратор необоснованно освободил ЖСК от бремени оспаривания в суде права Управления на государственную регистрацию права постоянного пользования земельным участком.

Оспаривая предъявленное заявителем требование, регистратор ссылался на п. 2.1, 2.4, п. 2 ст. 33 Закона, которыми установлено, что заявление о государственной регистрации права, основанием возникновения, перехода, прекращения которого явилось решение органа местного управления и самоуправления, должно быть подписано кандидатом в правообладатели. В рассматриваемой ситуации, по мнению регистратора, для осуществления регистрационных действий заявление о государственной регистрации должно быть подано и подписано двумя кандидатами в правообладатели - Управлением и ЖСК.

Заслушав представителей заявителя и заинтересованного лица, третьего лица, исследовав представленные по делу доказательства в их совокупности, хозяйственный суд пришел к следующим выводам. В силу п. 6 ст. 131 ГК основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии с п. 1.3 ст. 36 Закона регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случае, если при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц. В связи с тем, что в данном случае вместо двух кандидатов в правообладатели заявление о государственной регистрации подано и подписано только Управлением и при государственной регистрации нарушаются законные права другого заинтересованного лица - ЖСК, суд пришел к выводу о том, что основания для удовлетворения заявленного требования отсутствуют.

Споры по поводу недвижимости, в том числе осуществления государственной регистрации, заключения, расторжения договора купли­продажи недвижимости, истребования имущества из чужого незаконного владения, установления юридического факта принадлежности здания на праве собственности, признания действий регистратора неправомерными, обжалования действий регистратора, установления факта ничтожности сделки либо ее части по передаче помещения в аренду, признания недействительной государственной регистрации, в том числе права собственности, и другие споры, в настоящее время являются неотъемлемым элементом судебной практики. При этом формирование судебной практики рассмотрения подобных дел продолжается и по сей день, так как принятый Закон действует в течение всего лишь нескольких лет и до сих пор порождает многочисленные вопросы при его применении.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года. Минск «Беларусь» 1997г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 19 ноября 1998г: с комментариями к разделам / Комментарий В.Ф. Чигира // Мн.: Амалфея, 1999.
3. Закон Республики Беларусь от 9 января 2002 года «О защите прав потребителей» Принят Палатой представителей 5 декабря 2001 года Одобрен Советом Республики 20 декабря 2001 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002г., №10, 2/839). Изменения и дополнения: Закон от 4 января 2003г. №183-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003г., №8, 2/932).
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. В 2 книгах. Кн. 2. / Отв. ред. В. Ф. Чигир. – Мн.: Амалфея, 1999. – 624с.
5. Колбасин Д.А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть. Мн.: Общественное объединение «Молодежное научное общество». – 2000.
6. Колбасин Д.А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть: Практическое пособие. – Мн.: Молодежное научное общество, 2001. - 547с.