**Государственная регистрация прав на недвижимое имущество**

**и сделок с ним**

В результате приватизации в России произошло выведение значительной части государственной собственности из-под непосредственного государственного управления, поэтому потребовалось создать эффективные механизмы для сохранения определенного государственного регулирования происходящих в экономике процессов. Так, например, появилась система государственной регистрации недвижимого имущества, которая стала одним из сильных рычагов прямого воздействия на отношения действующих на рынке субъектов предпринимательской деятельности.

В связи с тем, что система государственной регистрации недвижимости создана у нас по западному образцу при отсутствии какого-либо собственного опыта в этой сфере, говорить о ее эффективности пока трудно. Но система создана, работает и развивается и уже сегодня в той или иной степени обеспечивает выполнение возложенной на нее задачи государственного регулирования.

Эффективность данного механизма в огромной степени зависит от правовой регламентации деятельности учреждений юстиции, которым поручена государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также от правильности толкования и применения норм права в этой сфере. К сожалению, возникает немало вопросов в связи с отсутствием надлежащего правового регулирования в данной области права. Существует ряд серьезных пробелов в законодательстве, что затрудняет экономический оборот и порой создает препятствия для развития предпринимательства. Одна из таких проблем будет затронута в данной публикации.

Рассмотрим распространенную ситуацию. Лицо (гражданин или организация) заключило договор, предметом которого является отчуждение и переход к этому лицу прав на объект недвижимого имущества (к примеру, права собственности на нежилое здание). Во исполнение требований Гражданского кодекса РФ и других нормативных актов лицо собирает пакет необходимых документов и сдает его в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждение юстиции, регистратор) для того, чтобы надлежащим образом была произведена государственная регистрация перехода к нему права собственности на здание. Через некоторое время заявитель получает от регистратора информационное письмо, в котором сообщается, что на данное здание наложен арест, в связи с чем государственная регистрация его прав приостановлена на неопределенный срок до момента устранения препятствий в регистрации, т. е. до снятия ареста. Порой для приобретателя это оказывается неожиданностью, в частности, когда сделка по отчуждению имущества совершалась добросовестным продавцом и на момент ее заключения у покупателя имелась достоверная информация об отсутствии таких препятствий для перехода к нему права собственности на имущество, как арест последнего.

Как в таком случае расценивать действия учреждения юстиции, заблокировавшего любые сделки с объектом недвижимого имущества, и как защитить законные права заинтересованных лиц? На этот вопрос нельзя ответить, не зная всех особенностей законодательства и практики его применения в данной сфере.

Прежде всего уточним, как действующее законодательство определяет понятие ареста имущества, основания и порядок применения этой меры, а также выясним значение данной меры для функционирования рынка.

Термин "арест имущества" встречается во многих нормативных актах. Назовем основные: Гражданский процессуальный кодекс РСФСР 1964 г. (ГПК РСФСР), Арбитражный процессуальный кодекс РФ 1995 г. (АПК РФ), Уголовно-процессуальный кодекс РСФСР 1960 г. (УПК РСФСР), Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве). Рассматривая задачи, которые должна решить данная мера, можно проследить связь с множеством других законов и подзаконных нормативных актов в сфере предпринимательской деятельности.

ГПК РСФСР в ст.370 дает следующее определение: "Арест имущества должника состоит в производстве описи имущества и объявлении запрета распоряжения им". Другие статьи того же кодекса говорят о наложении ареста на имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или у других лиц, как о мере по обеспечению иска (п.1 ст.134), об обращении взыскания на имущество должника путем наложения ареста и продажи имущества - как о мере принудительного исполнения решения суда (п.1 ст.358).

АПК РФ не расшифровывает данный термин, а только указывает на применение такой меры, как наложение ареста на имущество или денежные средства, принадлежащие ответчику, в качестве меры по обеспечению иска или по обеспечению исполнения решения суда, а также обратной меры - приостановления реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении его от ареста (ч.1, 5 п.1 ст.76, ст.136). Судья принимает меры для обеспечения иска при подготовке дела к судебному разбирательству, о чем выносит определение (ч.11 ст.112, ст.113), либо при вынесении решения по делу - по заявлению участвующих в деле лиц (ст.136).

В УПК РФ само понятие ареста имущества отсутствует (в связи с чем надо обращаться к другим нормам, применяя их по аналогии), но имеется специальная ст.175 "Наложение ареста на имущество". Согласно установленному ею порядку, в целях обеспечения гражданского иска или возможной конфискации имущества следователь обязан наложить арест на имущество обвиняемого, подозреваемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия, или иных лиц, у которых находится имущество, приобретенное преступным путем. О наложении ареста следователь составляет мотивированное постановление. Имущество, на которое налагается арест, описывается с соблюдением правил, установленных для проведения выемки и обыска, составляется протокол наложения ареста на имущество. Наложение ареста на имущество отменяется постановлением следователя, если в применении этой меры отпадает дальнейшая необходимость.

Наиболее развернутое определение рассматриваемого понятия дано в п.2 ст.51 Закона об исполнительном производстве: "Арест имущества должника состоит из описи имущества, объявления запрета распоряжаться им, а при необходимости - ограничения права пользования имуществом, его изъятия или передачи на хранение".

Таким образом, арест имущества направлен обычно на обеспечение прав кредиторов недобросовестного (несостоятельного) должника. Поэтому включение объекта недвижимости в опись арестованного имущества должника означает возможность будущей реализации этого имущества путем продажи с торгов для обеспечения прав кредиторов или иных лиц.

Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) (п.1 ст.4) предусмотрена обязательная государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, к которым абз.4 ст.1 Закона о регистрации относит наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.). Государственная регистрация производится путем внесения записи о праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) на основании представленных документов с соблюдением установленного Законом о регистрации порядка. В частности, согласно ч.2 п.2 ст.13 Закона о регистрации, "государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости". Статьей 12 того же закона и Правилами ведения ЕГРП предусмотрен порядок внесения в ЕГРП записи об ограничении (обременении), к которым относится арест имущества\*(1).

Внесение в ЕГРП записи об аресте имущества означает, что права собственника на распоряжение данным имуществом ограничены. В период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им.

Наиболее часто встречается ситуация, когда договор (например, купли-продажи) заключен уже в момент действия ареста. Сразу возникает ряд вопросов: как относиться к такому договору с точки зрения его действительности, является ли арест имущества в данном случае непреодолимым препятствием для государственной регистрации перехода права собственности на имущество к покупателю и т. д.

В связи с тем, что наложение ареста на имущество предполагает прежде всего невозможность распоряжаться им, разрешение подобных вопросов напрямую связано с тем, что понимается под осуществлением собственником такого своего правомочия, как распоряжение объектом собственности. В теории гражданского права бытует следующая трактовка понятия "правомочие распоряжения": это основанная на законе (т. е. юридически обеспеченная) "возможность определения юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения"\*(2). При этом в каждом конкретном случае необходимо четко выявить момент, с которого уверенно можно считать, что юридическая судьба имущества определена.

Профессор Е.А. Суханов и другие специалисты в качестве классического примера осуществления собственником правомочия распоряжения приводят отчуждение имущества по договору\*(3). Но существует и другой подход. Согласно ст.223 ГК РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает по общему правилу с момента ее передачи, а в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, - с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Таким образом, право собственности лица, приобретшего по договору недвижимое имущество, наступает в силу п.1 ст.131 и п.1 ст.164 ГК РФ с момента государственной регистрации перехода права собственности на это имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится учреждениями юстиции в заявительном порядке, т. е. только при наличии волеизъявления лица, направленного на регистрацию своего права или сделки путем подачи в установленном порядке заявления о регистрации в учреждение юстиции. При отсутствии заявления такая регистрация не может быть произведена. В соответствии с абз.3 п.1 ст.16 Закона о регистрации "в случае, если права возникают на основании договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения (и это удостоверение не является обязательным для данного вида сделки), заявления о государственной регистрации прав подают все стороны договора (сделки)". Значит, возможна ситуация, когда одна из сторон - продавец - уклоняется от подачи указанного заявления, что препятствует государственной регистрации перехода права собственности на имущество, являющееся предметом договора, к покупателю. Как в данном случае расценивать действия продавца?

Обращение собственника в учреждение юстиции за государственной регистрацией перехода права собственности можно рассматривать как составную часть осуществления собственником своего права распоряжения имуществом, так как до момента государственной регистрации право собственности на него еще не перешло к приобретателю по договору.

Изложенная норма Закона о регистрации, касающаяся подачи заявлений всеми сторонами сделки, совершенной в простой письменной форме, представляется несовершенной. Данное положение закона позволяет недобросовестному продавцу, выступающему стороной в сделке, по существу, незаконно расторгнуть договор в одностороннем порядке (ст.450 ГК РФ). Если в такой ситуации добросовестный приобретатель по той или иной причине не прибегнет к защите своего права (такая возможность предусмотрена законодательством), собственником имущества останется продавец, а приобретатель может понести убытки. Но даже при использовании покупателем своего права на судебную защиту до момента вынесения судебного решения в его пользу сохраняется риск несения ущерба, если продавец докажет в суде возможность расторжения договора в одностороннем порядке (например, имеется соглашение сторон о возможности такого расторжения).

Закон предусмотрел подобные случаи (п.3 ст.551 ГК РФ; абз.3 п.1 ст.16 Закона о регистрации): при уклонении одной из сторон от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации. В этом случае переход права собственности к приобретателю по договору уже не потребует волеизъявления собственника - продавца в виде подачи заявления о государственной регистрации, и заключение договора можно будет расценивать как окончательное и бесповоротное распоряжение собственника своим имуществом.

Изложенное свидетельствует о том, что требование Закона о регистрации, состоящее в подаче заявления о государственной регистрации всеми сторонами сделки, является излишне формализованным требованием и не несет существенной смысловой нагрузки.

Этот вывод подтверждается положением того же акта относительно договоров (сделок), не требующих обязательного нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенных по желанию стороны. Если права возникли на основании таких сделок, заявление о государственной регистрации подает одна из сторон сделки. Поэтому во избежание неприятных ситуаций, которые могут возникнуть при уклонении собственника от регистрации, можно порекомендовать добросовестному приобретателю нотариально удостоверить сделку.

Таким образом, верной представляется точка зрения, согласно которой заключение договора об отчуждении недвижимого имущества означает, что на момент заключения собственник в полной мере распорядился своим имуществом и дополнительного волеизъявления для отчуждения не требуется. Подача заявления о государственной регистрации собственником, отчуждающим вещь, свидетельствует о его волеизъявлении осуществить государственную регистрацию права собственности приобретателя во исполнение требования законодательства об обязательной государственной регистрации такого права, но не может означать изъявление желания распорядиться этой вещью, так как свое правомочие распоряжения он осуществил уже в полной мере, заключив договор.

Но означает ли это, что при наличии несомненного доказательства заключения сделки по отчуждению имущества до того, как на имущество был наложен арест, право собственности приобретателя по сделке должно быть зарегистрировано? По этому вопросу у судей нет единого мнения. Приведем пример из судебной практики.

По делу N А40-19457/00-17-270 об уклонении Московского городского комитета по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от государственной регистрации судья Арбитражного суда г. Москвы вынес решение обязать Комитет произвести государственную регистрацию договора купли-продажи нежилых помещений и выдать покупателю свидетельство о государственной регистрации права собственности. В обоснование решения судья руководствовался, в частности, следующими доводами.

Договор купли-продажи, представленный в качестве основания для регистрации, был заключен покупателем (истцом) и собственником-продавцом в простой письменной форме до того, как был наложен арест на имущество, ставшее предметом договора. По соглашению сторон договор подлежал нотариальному удостоверению. Продавец уклонялся от соблюдения данного соглашения, а также от подачи заявления на государственную регистрацию, что было обжаловано покупателем в суде. Решениями Арбитражного суда г. Москвы договор был признан действительным без нотариального удостоверения и подлежащим обязательной государственной регистрации. Только после этого истцом было подано заявление о государственной регистрации права собственности, а в качестве правоустанавливающих документов представлены договор купли-продажи и судебные решения.

Ответчик (Москомрегистрация) приостановил регистрационные действия на основании п.4 ст.19 Закона о регистрации в связи с тем, что в ЕГРП имелась запись об ограничении в отношении данного объекта, внесенная по постановлению судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на имущество. Арест был наложен после того, как заключен договор.

Судья по рассматриваемому делу сделал вывод о том, что ответчик (Москомрегистрация) был не вправе по каким бы то ни было основаниям приостанавливать регистрационные действия, так как, согласно п.2 ст.13 АПК РФ, вступивший в законную силу судебный акт обязателен для всех государственных органов, органов местного самоуправления и иных органов, организаций, должностных лиц и граждан.

Но имевшееся в деле решение суда, требовавшее зарегистрировать договор купли-продажи, было вынесено по делу, ответчиком по которому являлся продавец, а не Москомрегистрация. Если же обратиться к Закону о регистрации (п.1 ст.28), то права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. То есть в данном случае должен соблюдаться общий порядок государственной регистрации, установленный указанным законом, который включает в себя и возможность приостановления государственной регистрации по ст.19 того же закона.

Основные доводы суда по рассматриваемому делу состояли также в том, что суд, приняв два изложенных решения относительно договора купли-продажи, тем самым фактически признал право собственности истца как покупателя на недвижимое имущество.

Но данный вывод не соответствует закону, так как право собственности покупателя по договору продажи недвижимости наступает, согласно п.2 ст.223 и п.1 ст.551 ГК РФ, с момента государственной регистрации.

Кроме того, надо отметить один существенный момент, касающийся разграничения при государственной регистрации понятий "права" и "сделки" относительно недвижимого имущества. Договор купли-продажи недвижимого имущества не подлежит государственной регистрации в силу нормы п.1 ст.164 ГК РФ, которая предусматривает, что регистрации подлежат сделки с недвижимым имуществом только при указании закона. Относительно договора купли-продажи подобных объектов недвижимости такого указания в законе нет. В то же время закон устанавливает, что государственной регистрации подлежит переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости (п.1 ст.551 ГК РФ).

Таким образом, подобные решения судов о регистрации договоров купли-продажи недвижимого имущества не соответствуют нормам закона.

Однако вернемся к основной проблеме, рассматриваемой в данной статье.

Как же все-таки разрешить ситуацию с регистрацией перехода права собственности на недвижимость к покупателю по договору, когда после того, как продавец-собственник распорядился своим имуществом путем подписания такого договора, на имущество налагается арест? Как следует из приведенного примера (а это не единственный пример в судебной практике), суды склонны считать, что при наличии доказательств распоряжения имуществом до момента наложения на него ареста такой арест не является препятствием для государственной регистрации перехода права собственности к покупателю.

Но есть аргументы, позволяющие усомниться в правильности данной позиции. Хотя на момент заключения сделки формальных ограничений на распоряжение имуществом у собственника не было, необходимо обратиться к нормам Гражданского кодекса, предусматривающим защиту третьих лиц при заключении договоров продажи недвижимости.

Как уже говорилось, согласно ст.551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Изъятий из данной нормы законодательство не содержит. В связи с этим в п.2 ст.551 ГК РФ указывается, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

В.В. Витрянский, рассматривая проблему возможности обращения взыскания на недвижимое имущество, в частности, по исполненному договору купли-продажи, делает акцент на следующем: "До момента государственной регистрации перехода права собственности к новому собственнику Арбитражный суд принимает во внимание интересы третьих лиц (а именно кредиторов продавца), которые вправе рассчитывать на недвижимое имущество продавца вплоть до момента прекращения права собственности последнего на это имущество... Положение ГК РФ о том, что исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не служит основанием для изменения отношений с третьими лицами (п.2 ст.551 ГК РФ), свидетельствует о том, что фактическая невозможность для продавца распорядиться переданным покупателю объектом недвижимости не может препятствовать обращению взыскания на указанное недвижимое имущество по требованию кредиторов продавца. И, напротив, до момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество кредиторы покупателя не вправе претендовать на удовлетворение их требований за счет этого имущества"\*(4).

Таким образом, если на недвижимое имущество должника наложен арест в целях обеспечения прав его кредиторов, но ранее должник подписал договор купли-продажи этого недвижимого имущества с другим лицом, но не успел зарегистрировать переход права собственности к покупателю, то возможность обратить взыскание на это имущество по долгам продавца сохраняется. В противном случае, если в подобной ситуации арест имущества должника не будет препятствием для государственной регистрации перехода его права собственности к покупателю, может возникнуть порочная практика обхода норм закона. Заключив договор купли-продажи в простой письменной форме "задним числом", собственник таким образом "спасет" свое имущество от обращения на него взыскания по долгам.

Известны также случаи, когда, предвидя наложение ареста на имущество, должник - собственник отчуждаемого имущества заключает договор купли-продажи этого имущества, регистрирует переход права собственности к покупателю. Затем следует иск в суд об исключении имущества из описи в связи с тем, что его собственником является уже не должник, а третье лицо, которое не может нести ответственность по сделке, заключенной между другими лицами. Впоследствии должник либо сам, либо выступая от лица другой организации, учредителем которой он является, или иного "своего" лица, приобретает то же имущество у своего бывшего покупателя. Таким способом собственник уходит от исполнения своего обязательства, если иного имущества или денежных средств у него не имеется.

Поскольку законодательство содержит такую "лазейку" для недобросовестных должников, система государственной регистрации недвижимого имущества должна способствовать выполнению одной из основных функций государства на рынке - гарантирования прав добросовестных участников рынка. От этого во многом зависит дальнейшая судьба нашей экономики, так как несовершенство российского законодательства, содержащиеся в нем пробелы нередко позволяют обходить закон.

Включение недвижимости в опись арестованного имущества, когда должник еще является его собственником (до момента государственной регистрации перехода права собственности), является важной гарантией прав кредиторов. Государственная регистрация перехода права собственности на такое имущество до снятия с него ареста может серьезно отразиться на обеспечении законных прав кредиторов. Поэтому для всех подобных случаев необходимо выработать единый подход, чтобы предотвратить нарушение прав кредиторов. Возможно, в связи с отсутствием четких правовых норм, регламентирующих такую ситуацию (в частности, в Законе о регистрации), здесь помогло бы принятие пленумами Верховного и Высшего Арбитражного судов разъяснений (постановления) по данным вопросам.

Правда, остается неясным, как обеспечить права добросовестного покупателя, если, подписывая договор, он не знал и не мог знать о том, что на недвижимость, которую он приобретает, вскоре будет наложен арест. Только обратившись в учреждение юстиции за регистрацией, покупатель обнаруживает подобное препятствие.

Выявить во всех случаях действительные намерения продавца, заключающего такую сделку, не представляется возможным. Быть может, продажа должником своего имущества продиктована желанием вернуть долги. Но все же в такой ситуации нельзя, на наш взгляд, исходить из презумпции добросовестности продавца. Раз уж дело дошло до ареста имущества, т. е. продавец не смог прийти к соглашению со своими кредиторами и каким-то образом обеспечить возврат долга, есть серьезные основания полагать, что он недобросовестен. Поскольку обязательства, для взыскания долга по которым наложен арест на имущество должника, первичны по сравнению с обязательствами, которые появились у должника перед покупателем в результате подписания договора продажи этого имущества, последующая продажа имущества с торгов будет вполне законна. Добросовестный же покупатель может заявить требование о возмещении ему ущерба, включая упущенную выгоду.

Чтобы избежать судебных разбирательств по этому поводу, можно посоветовать покупателю при подписании договора заранее включить в него пункт, касающийся ответственности продавца в случае возникновения такого рода препятствий к переходу права собственности, как арест имущества или иной запрет распоряжаться им.

Последствия, возникающие в подобных ситуациях, напрямую зависят и от толкования норм закона, касающихся момента заключения договора продажи недвижимости, поскольку именно с ним законодатель связывает вступление договора в силу, т. е. обязательность для сторон условий заключенного договора (п.1 ст.425 ГК РФ). Исключение составляют случаи, когда соглашением сторон предусмотрено, что условия заключенного ими договора применяются и к их отношениям, возникшим до заключения договора (п.2 ст.425 ГК РФ).

Обратимся к ст.433 ГК РФ "Момент заключения договора". По общему правилу договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (п.1 ст.433). Но есть два исключения из этого правила. Во-первых, согласно п.2 ст.433, если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества в порядке ст.224 ГК РФ. На куплю-продажу недвижимости это положение не распространяется. Во-вторых, исключение составляют случаи, когда договор подлежит государственной регистрации (п.3 ст.433) - он "считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом". Сюда можно отнести, к примеру, договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (п.2 ст.651 ГК РФ), договор ипотеки (п.3 ст.339 ГК РФ). Но на договор продажи недвижимости норма п.3 ст.433 ГК РФ также не распространяется.

Ранее упоминалось, что договор купли-продажи недвижимого имущества не подлежит государственной регистрации согласно п.1 ст.164 ГК РФ, которая устанавливает, что сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации только в случаях и в порядке, предусмотренных ст.131 ГК РФ или Законом о регистрации прав на недвижимость. При этом п.1 ст.131 ГК РФ указывает на обязательность регистрации перехода права собственности и других вещных прав на недвижимость. Другие нормы законов также не содержат указания на государственную регистрацию договора купли-продажи недвижимого имущества. Тем не менее многие полагают, что к случаям заключения договора продажи недвижимости надо применять данное положение. В таком случае договор, переход права собственности по которому не зарегистрирован, можно считать незаключенным, и никаких последствий для сторон он не влечет.

На наш взгляд, законодатель не случайно разделил понятия "переход права" и "сделка (договор)". Учитывая, что предметом договоров, права по которым подлежат обязательной государственной регистрации, являются обычно объекты, представляющие немалую ценность для субъектов гражданского оборота, при заключении таких договоров субъекты нередко подвергаются серьезному риску несения убытков. Поэтому представляется целесообразным к моменту заключения договора продажи недвижимости относить момент его подписания. В этом случае при отказе в регистрации перехода права собственности по такому договору убытки с виновной стороны будут взыскиваться по нормам закона, предусмотренным для случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения договора одной из сторон.

Данный подход отражается как в теории, так и в арбитражной практике, касающейся споров о праве собственности на недвижимость. По мнению авторов учебника "Гражданское право", "договор продажи недвижимости (за исключением продажи жилых помещений и предприятий) для его сторон (продавца и покупателя) вступает в силу с момента его подписания"\*(5).

Приведем пример из судебной практики. По делу N А40-41895/99-106-638 был заявлен иск к юридическому лицу (продавцу) и учреждению юстиции (Москомрегистрации) об обязании произвести государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость. Истец, являясь покупателем, ссылался на то, что в декабре 1998 г. им был заключен договор купли-продажи здания кафе "Минутка". В этом же месяце покупатель произвел оплату по договору, и здание было передано по акту приема-передачи. Из-за уклонения продавца от сбора документов и обращения за регистрацией покупатель только в марте 1999 г. обратился в Москомрегистрацию за регистрацией перехода права собственности. Государственная регистрация была приостановлена по причине того, что на указанное здание, принадлежавшее продавцу, в январе 1999 г. судебным приставом-исполнителем был наложен арест.Исходя из того что договор был заключен и исполнен до момента наложения ареста, истец просил удовлетворить иск. В дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, вступил кредитор продавца - коммерческий банк, в обеспечение исполнения обязательств к которому был наложен арест. Третье лицо просило в иске отказать.

Решением Арбитражного суда г. Москвы иск в отношении Москомрегистрации был удовлетворен. Постановлением апелляционной инстанции решение суда первой инстанции было оставлено без изменения. Доводы приводились следующие. Во-первых, суд посчитал, что арест был наложен на имущество, которое было продано до возникновения обременений на него, истец являлся добросовестным приобретателем права собственности по исполненному договору купли-продажи. Никаких правоотношений у третьего лица (кредитора продавца) с продавцом по поводу спорного недвижимого имущества не существовало, поэтому взыскание должно производиться за счет денежных средств должника или за счет его другого имущества. Во-вторых, у Москомрегистрации не было оснований для приостановления регистрационных действий, так как в законе предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для такого приостановления, в который данное основание не включено.

Постановлением кассационной инстанции указанные решение и постановление были отменены, в иске отказано на основании следующих доводов.

Судебным приставом-исполнителем был наложен арест на объект недвижимости в связи с отсутствием на счетах продавца денежных средств. Договор купли-продажи недвижимости до наложения ареста не был зарегистрирован в Москомрегистрации, поэтому правовые последствия он не влечет. В качестве оснований суд кассационной инстанции сослался на нормы п.1 ст.165, п.3 ст.433, п.2 ст.551 ГК РФ о том, что договор, переход прав по которому подлежит обязательной государственной регистрации, признается заключенным с момента его регистрации, и только с этого времени порождает права и обязанности для его участников независимо от содержащихся в нем условий; для отношений с третьими лицами такой договор не может повлечь какие-либо изменения; сделка, совершенная с нарушением требований о ее обязательной государственной регистрации, ничтожна.

Спорной является мотивировочная часть постановления, а именно ссылка на обязательность государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости и признание его заключенным с момента такой регистрации, а также на ничтожность такого договора без его регистрации. Но норма п.2 ст.551 ГК РФ в данном случае, безусловно, применима.

В качестве еще одного примера из судебной практики можно привести постановление Президиума ВАС РФ от 30 мая 2000 г. N 692/99 по протесту Председателя ВАС РФ на решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области и постановление апелляционной инстанции по иску об освобождении имущества от ареста. Иск был удовлетворен судом первой инстанции на основании того, что имущество, арестованное судебным приставом-исполнителем, было продано истцу до наложения ареста. Апелляционная инстанция оставила решение без изменения. Президиум ВАС РФ удовлетворил протест об отмене состоявшихся судебных актов и направил дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Как и в предыдущем деле, спорное имущество было приобретено истцом по договору купли-продажи и передано по акту сдачи-приемки до момента наложения на него ареста. Расчеты за имущество были произведены сторонами в порядке взаимозачета задолженности по договору займа. Удовлетворяя требования истца, суд указал на то, что до наложения ареста на имущество должник вправе был распорядиться им по собственному усмотрению.

Ответчик, являвшийся кредитором продавца, заявил о том, что указанный договор купли-продажи является мнимой сделкой, которая в силу ст.170 ГК РФ ничтожна. Мнимость сделки доказывалась тем, что договор купли-продажи от имени покупателя подписал генеральный директор, который одновременно являлся коммерческим директором продавца. Фактической передачи имущества произведено не было. Договор займа был составлен ненадлежащим образом. Во время составления описи имущества никаких документов о его продаже предъявлено не было, акт был подписан уполномоченным должностным лицом продавца без каких-либо замечаний. Суд первой и апелляционной инстанции не дал оценки этим доводам ответчика, поэтому Президиум ВАС РФ отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение.

На наш взгляд, в ходе таких судебных дел следует проверять законность совершенных сделок, чтобы выявить, не являются ли они мнимыми. Так, в упомянутом ранее деле (N А40-41895/99-106-638) третье лицо - заявитель кассационной жалобы - приводило подобные доводы (имело место намеренное отчуждение недвижимого имущества в целях избежания наложения ареста и последующей реализации его в пользу кредитора, так как было выявлено наличие супружеских отношений между участником истца (покупателя) и президентом продавца). Правда, эти доводы не были положены судом в основу постановления, хотя в иске судом кассационной инстанции было отказано правильно.

Еще с одной проблемой сталкивается учреждение юстиции в случаях поступления на регистрацию заявления о переходе прав на недвижимое имущество, на которое наложен арест. Суть вопроса состоит в том, является ли такой арест, согласно Закону о регистрации, основанием для отказа в государственной регистрации права собственности приобретателя по сделке либо учреждение юстиции должно приостановить государственную регистрацию на неопределенный срок до момента снятия ареста с имущества.

Закон о регистрации содержит ряд неоднозначных положений, которые толкуются следующим образом. Пункт 3 ст.13 закона выводит общее правило (месячный срок проведения государственной регистрации со дня подачи заявления и необходимых документов), из которого устанавливаются исключения. К ним относятся случаи приостановления, исчерпывающий перечень которых имеется в ст.19 закона: п.2 - при направлении документов на подтверждение их подлинности (на срок не более месяца), п. 3 - на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица (не более чем на три месяца), п.4 - на основании определения или решения суда (без указания срока).

Что касается п.1 ст.19 ("При возникновении у регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав в течение месяца он обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений. Регистратор прав обязан немедленно известить об этом заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации прав"), то суды не рассматривают его в качестве основания для приостановления регистрации, хотя, исходя из названия ст.19 - "Основания для приостановления государственной регистрации прав", логичным был бы обратный подход. Но пункт 1 ст.19 не содержит указания на срок, в который заявитель должен представить запрашиваемые у него дополнительные сведения. Если исходить из общего срока регистрации (один месяц), то выявляется несоответствие с положением данной нормы, согласно которому регистратор обязан "в течение месяца... принять необходимые меры по получению дополнительных сведений". Если в течение месяца регистратор принимает такие меры, а именно направляет заявителю информационное письмо, то даже чисто технически невозможно получить на него ответ, уложившись в этот же срок.

Тем не менее рассмотрим случай наложения ареста на имущество как основание для приостановления регистрации. Законом не предусмотрена возможность ее приостановления на основании процессуального документа уполномоченного органа о наложении ареста, если таким органом является не суд. Но здесь возникает коллизия норм: согласно действующему законодательству, процессуальные документы уполномоченных лиц (в частности, о наложении ареста на имущество) подлежат обязательному исполнению всеми лицами. В качестве подтверждения можно привести нормы п.1 ст.4 Закона об исполнительном производстве и п.1 ст.14 Закона о судебных приставах\*(6) (требования судебного пристава обязательны для всех органов, организаций, должностных лиц и граждан на всей территории России), ч.5 ст.127 УПК (постановления следователя обязательны для исполнения всеми предприятиями, учреждениями, организациями, должностными лицами и гражданами на всей территории России), а также другие специальные нормы. В связи с тем, что в Законе о регистрации о подобных случаях не сказано, а исполнять требования законодательства учреждение юстиции обязано наряду со всеми другими лицами, мы не видим иной возможности исполнения закона, чем применение нормы п.1 ст.6 ГК РФ (аналогия закона). Исходя из сложившейся практики, учреждения юстиции приостанавливают в подобном случае государственную регистрацию на основании п.4 ст.19 Закона о регистрации на неопределенный срок до момента устранения препятствий для регистрации.

Что касается оснований для отказа в государственной регистрации, то здесь отказ возможен, только если арестованное имущество будет реализовано в установленном законом порядке либо собственник иным образом будет лишен права собственности на него в порядке применения мер принудительного взыскания. В этом случае арест с имущества будет снят в соответствии с законом, и основанием для отказа в государственной регистрации будет норма абз.6 п.1 ст.20 Закона о регистрации ("лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества"). Во всех остальных случаях, когда арест впоследствии снимается уполномоченным лицом в установленном законом порядке, государственная регистрация перехода права собственности к приобретателю по договору купли-продажи должна быть возобновлена, и его право может быть зарегистрировано в общем порядке. Как показывает практика, последняя ситуация встречается более часто, поэтому отказ в государственной регистрации при наличии ареста имущества мог бы существенно нарушить права как добросовестного приобретателя, так и собственника имущества.

Порой возникает и такой вопрос: как регистратор прав должен относиться к документам, направляемым в учреждение юстиции различными органами и содержащим требование о внесении в ЕГРП записи о наложении ареста на имущество и о запрещении регистрировать переход прав на арестованное имущество на основании каких-либо сделок по его отчуждению? В адрес учреждений юстиции нередко поступают информационные письма указанного содержания либо, наоборот, о снятии ареста. Кроме того, собственники арестованного имущества порой указывают на незаконность произведенного ареста, о чем также уведомляют учреждение юстиции с приведением веских аргументов.

Вероятно, надо четко очертить круг тех документов, которые должны приниматься во внимание учреждениями юстиции в таких случаях. Поскольку п.4 ст.19 Закона о регистрации указывает на конкретные процессуальные документы, служащие основанием для приостановления государственной регистрации (определения или решения суда), то, применяя данную норму по аналогии, надо исходить только из официальных документов.

Так, в статье 7 Закона об исполнительном производстве имеется исчерпывающий перечень исполнительных документов. Анализируя нормы этого закона, можно сделать вывод о том, что наложение судебным приставом-исполнителем ареста на имущество должно оформляться его постановлением и обязательно дополняться описью (п.2 ст.51 Закона об исполнительном производстве). Поэтому для внесения в ЕГРП записи об ограничении регистратор должен получить соответствующее постановление с описью или хотя бы надлежащим образом оформленную опись арестованного имущества. Аналогичный порядок установлен для органов налоговой полиции и государственной таможенной службы, которые в соответствии с нормами Налогового кодекса РФ (ст.31, 47, 77) вправе наложить арест на имущество должника в пределах своих полномочий.

УПК РСФСР предусматривает также наложение ареста на имущество определенных законом лиц для обеспечения гражданского иска в уголовном судопроизводстве или возможной конфискации имущества. Согласно ст.175 УПК, это является обязанностью следователя в ходе предварительного следствия по уголовному делу. Наложение ареста на имущество оформляется мотивированным постановлением следователя.

Что касается процессуальных документов судебных органов о наложении ареста на имущество, то эта мера содержится в соответствующих определениях или решениях судов или арбитражных судов.

Таким образом, нередко направляемые в адрес учреждений юстиции, к примеру, исполнительные листы не могут служить основанием для внесения в ЕГРП записи об аресте имущества, так как такого рода документы в подобных случаях не могут быть адресованы учреждениям юстиции, а на их основании должен быть принят специальный исполнительный документ, обязательный для всех лиц. То же касается разного рода информационных писем о наложении или снятии ареста, которые не являются официальными документами - основаниями.

Для снятия ареста с имущества также предусмотрен определенный порядок, и данная процедура должна быть оформлена специальными документами. Это могут быть постановления судебного пристава-исполнителя либо налоговых или таможенных органов, наложивших арест на имущество; определения или решения судебных органов, принятые в том числе в порядке обжалования актов исполнительных органов, наложивших арест. В случаях, когда арест наложен уполномоченными органами предварительного следствия, о снятии его выносится один из следующих документов: а) постановление следователя об отмене ареста в соответствии с абз.7 ст.175 УПК; б) постановление следователя о прекращении уголовного дела (ст.209 УПК); в) постановление прокурора об отмене незаконного и необоснованного постановления следователя (п.2 ст.211 УПК); г) решение суда.

В статье 17 Закона о регистрации предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для государственной регистрации. Рассмотренные процессуальные документы среди таких оснований не перечисляются. Поскольку же их выполнение обязательно для всех лиц на территории России, о чем говорилось ранее, то считаем возможным расширительно толковать абз.2 п.1 ст.17 Закона о регистрации и относить все указанные документы к "актам, изданным органами государственной власти в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания", хотя перечисленные органы к таковым и не относятся (ст.11, ч.2 ст.66 Конституции РФ, ст.6 Устава города Москвы). В противном случае нет возможности вносить в ЕГРП записи о наложении и снятии арестов и других запретов, так как иных оснований для государственной регистрации ограничений (обременений), чем перечисленные в п.1 ст.17, Законом о регистрации не предусмотрено.

Остается добавить, что соответствующий процессуальный документ о наложении или снятии ареста должен быть представлен в учреждение юстиции в надлежаще оформленном виде - требуется подлинник, содержащий все необходимые реквизиты, либо заверенная уполномоченным лицом копия.

Приведем еще один наглядный пример из судебной практики.

Арбитражный суд г. Москвы удовлетворил иск юридических лиц - сторон договора купли-продажи недвижимого имущества - к учреждению юстиции (Москомрегистрации) о понуждении зарегистрировать переход права собственности на основании данного договора (дело N А40-12208/00-72-49) по следующим основаниям. Арест был наложен на имущество продавца органами предварительного следствия (следователем ОВД) до момента подписания сторонами договора купли-продажи этого имущества. На основании постановления следователя в ЕГРП была внесена запись об ограничении, согласно которой впоследствии была приостановлена государственная регистрация перехода права собственности. Суд мотивировал свое решение тем, что Законом о регистрации не предусмотрена возможность внесения в ЕГРП записи об ограничении на основании такого постановления (ссылка на исчерпывающий перечень п.1 ст.17) и возможность приостановления регистрации на таком основании (ст.19).

Ответчик подал кассационную жалобу на данное решение суда. Доводы, изложенные в жалобе, состояли в следующем. Запись об ограничении была внесена в Единый государственный реестр прав в соответствии с требованиями Закона о регистрации (они были изложены ранее) на основании постановления следователя о наложении ареста на имущество. К моменту совершения сделки купли-продажи между истцами данная запись уже содержалась в ЕГРП. Никаких данных, которые могли бы послужить основанием для внесения в ЕГРП записи о снятии ареста с имущества, на момент государственной регистрации перехода права собственности у регистратора не имелось.

Истцы, возражая, ссылались на письмо заместителя прокурора города Москвы о снятии ареста, направленное в адрес Москомрегистрации. Кроме того, они указывали на тот факт, что арест был наложен следователем незаконно, так как уголовное дело расследовалось по обвинению физических лиц, а арест был наложен на имущество юридического лица, которое не могло отвечать за действия обвиняемых.

Ответчик не соглашался, поскольку, во-первых, указанное письмо не может служить основанием для внесения в ЕГРП записи о снятии ареста с имущества, так как не является предусмотренным законом процессуальным документом о снятии ареста. Во-вторых, в компетенцию учреждения юстиции, согласно ст.9 Закона о регистрации, не входит проверка законности действий других органов, в частности, законности вынесенных ими постановлений, поэтому учреждение юстиции обязано только исполнять требования уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

Федеральный арбитражный суд Московского округа признал доводы, изложенные в кассационной жалобе, обоснованными, отменил решение суда первой инстанции и направил дело на новое рассмотрение.

Подводя итог, надо отметить, что пробелы в законодательстве, позволяющие недобросовестным участникам рынка действовать в обход закона, должны восполняться опытом правоприменительной и судебной практики, что позволит государству контролировать и предотвращать подобные злоупотребления.

\*(1) Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

\*(2) Гражданское право: Учебник: В 2-х т.: 2-е изд. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 1998. Т. 1. С. 485.

\*(3) Там же.

\*(4) Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник ВАС РФ. 1999. N 9. С. 78-80.

\*(5) Гражданское право: Учебник: В 2-х т.: 2-е изд. / Отв. ред. Е.А. Суханов. Т. 1. С. 187.

\*(6) Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 118-ФЗ "О судебных приставах".