Гражданское право

УДК 347.23

ДЮКОВ Артём Сергеевич,
помощник судьи Арбитражного суда
города Москвы, советник юстиции
Российской Федерации 3 класса,
аспирант кафедры гражданского права
Международного юридического института,
Москва (E-mail: artem.ond@mail.ru)[1]

ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ. ЗАЩИТА ВЛАДЕНИЯ И ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

Аннотация

Предмет/тема. В статье рассматривается вопрос квалификации права собственности на недвижимость в арбитражной практике Московского региона. Исследуются казусы правовой интерпретации - в вопросе о регистрации права собственности возникшего до вступления в силу Закона о регистрации. Предметом исследования являются отношения принадлежности объектов имущественного оборота. Объектом исследования является анализ подхода правоприменителей в определении момента возникновения и понятия права собственности.

Цели/задачи. Автор сконцентрировал внимание на обзоре и анализе судебной арбитражной практике по объекту исследования данной статьи. В ходе изучения выявлена существующая потребность в обобщении и выработке единой позиции в вопросе квалификации исследуемых отношений, в чем и выражается цель работы.

Методология. Исследование производилось на основании анализа актуальной судебной практики, ее обобщения, установления единства подхода оценки исследуемого вопроса.

Вывод. Основными выводами автора проведенного исследования является поиск единого подхода в квалификации отношений принадлежности вещей и определения момента возникновения или перехода права собственности в современной судебной практике. Анализируя суждение судов, устанавливая единство основания мотивов, побудивших суды к принятию того или иного решения, автор производит сравнение и тех позиций, которые определяют наличие установившейся коллизии во взгляде правоприменителей.

Ключевые слова: вещное право, право собственности, собственность, право владение, владение, держание, недвижимое имущество, недвижимость, государственная регистрация права, регистрация ранее возникшего права собственности, регистрация перехода права собственности.

[1] Научный руководитель: Маторина Татьяна Анатольевна,кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Международного юридического института, доцент Международной академии наук, член Российской Ассоциации юристов, Москва

Civil law

Artem S. Djukov, a postgraduate student of the Department of Civil Law, International Law Institute, judge assisstant of the Arbitration Court of Moscow, 3 rd class Counselor of Justice of the Russian Federation, Moscow (E-mail: artem.ond@mail.ru)

PROTECTION OF OWNERSHIP AND INTERESTS OF THE OWNER OF THE IMMOVABLE THING

Abstract

Rationale The article presents the question of qualification of the right of ownership of property in arbitration practice in the Moscow region. The incidents of legal interpretation are investigated in the matter of registration of property rights arose before the Law on registration entered into force. The relations of belonging of objects of property trade are the subject of the research. The object of the study is to analyze the approach of the enforcers in determining the time of emergence and the concept of property rights.

Goals/objectives The author has focused on the review and analysis of judicial arbitration practice on the object of study of this article. During the study the existing need for generalization and the development of a unified position in the issue of characterization of the examined relations has been identified, which was the main goal of the research.

Methodology The study was carried out on the basis of an analysis of current judicial practice, its generalization, the establishment of uniformity of assessment of the investigated issue.

Conclusion As the result of the conducted research a common approach in the qualification of relations of ownership of items has been found and the moment of occurrence or change of the right of ownership in modern legal practice has been determined. Analyzing the judgment of the courts, establishing the unity of the grounds of the motives that prompted the courts to adopt a particular decision, the author compares the positions that determine the existence of an established conflict in the verdicts of the law-enforcers as well.

Key words: property law, ownership, property, ownership, possession, holding, immovable property, real estate, state registration, registration of the earlier arisen rights of ownership, registration of the transfer of ownership.

JEL Classification: K11

В Московской арбитражной практике возникла коллизия, то есть правовая неопределенность относительно квалификации права собственности на недвижимость, признаваемого таковым, как возникшего до введения в силу закона о регистрации [1].

Казусы и предлагаемое решение синкретичности данного правового вопроса рассматриваются и излагаются в данной статье.

Как известно юридической науке и вообще истории права процесс передачи имущественных прав и в частности интересующего нас права

[1] Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

собственности является сложным, протяженным во времени, в связи с чем различные правовые системы вынуждены прибегнуть к механизму определения того самого момента перехода имущественных прав на объект сделки. В отечественной системе, аналогично как и в праве германском, в отношении недвижимых вещей, право передается в момент соответствующей регистрации [1, с.151-152].

Применение указанного подхода обусловлено собственно самой сутью наличия государственного реестра, как инструмента направленного на обеспечение надлежащего функционирования сигнальной системы общества, то есть механизма получения заинтересованными лицами достаточных сведений о действительном правообладателе недвижимой вещи и ее обременений, то есть механизма практически гарантирующего безопасность сделок с имуществом и наличии необходимых сведений о субъекте и объекте таких сделок.

Воспроизведение Германской модели реестровых записей о недвижимости Российским законом обусловлено и осознанием того факта, что всякий, кто зарегистрирован является действительным собственником объекта записи, то есть имеет соответствующий правовой титул и в силу этого является носителем полного набора соответствующих юридических прав и обязанностей. Данная модель, безусловно привносит более высокую степень безопасности в имущественный оборот, что, в свою очередь, благотворно воздействует на общую эффективность правового регулирования [1, с.153].

Так в современном отечественном законодательстве предусмотрен определенный порядок и система состоящих во взаимосвязи правовых норм обуславливающих тождество реестровой записи и подлинного права на вещь.

Так, согласно ст. 8.1 Гражданского кодекса (далее- ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В силу п.2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании

договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно п. 1 ст. 164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 ГК РФ).

Однако данная система реестровых записей является новой для отечественного правопорядка и была введена сравнительно недавно, чем собственно и обусловлен живой и практический интерес изучаемого вопроса.

Как следует из ст. 6 Федерального закона от 26.01.1996 г. №15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» впредь до введения в действие федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Согласно ч.1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), о регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

Так, согласно Постановлению Правительства № 327 от 18.04.1995 г. «О разграничении государственной собственности на территории Москвы и государственной регистрации, имущественных прав», а также Распоряжению Мэра №288-РМ от 16.06.1994 г. «О регистрации операций с собственностью физических и юридических лиц в г. Москве» на Москомимущество до принятия Правительством Москвы Программы создания единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в г. Москве и с учетом статьи 8 Федерального Закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» возложена обязанность по государственной регистрации права собственности и других вещных прав на здания, сооружения и нежилые помещения и сделок с ними на базе реестра собственности в соответствии со ст. 131, 219, 223 части первой ГК РФ с выдачей свидетельств о внесении в реестр собственности установленного образца.

Пунктом 2 указанного распоряжения закреплено, что именно

свидетельство о внесении в реестр собственности может являться актом государственной регистрации.

В соответствии с п. 8 Постановления Правительства Москвы №327 от 18.04.1995 «О разграничении государственной собственности на территории Москвы и государственной регистрации имущественных прав» до принятия Правительством Москвы Программы создания единой государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в г. Москве осуществлять государственную регистрацию прав собственности и других вещных прав на здания, сооружения и нежилые помещения и сделок с ними на базе реестра собственности в соответствии со ст. ст. 131, 219, 223 ГК РФ поручено Москомимуществу с выдачей свидетельств о внесении в реестр собственности.

Распоряжением Мэра Москвы от 16.06.1994 № 288-РМ «О регистрации операций с собственностью физических и юридических лиц в городе Москве», Москомимуществу поручено осуществлять регистрацию недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений, нежилых помещений), принадлежащего на праве собственности физическим и юридическим лицам на территории города Москвы (п. 1 указанного нормативно-правового акта). Пунктом 2 данного распоряжения предусмотрено - считать внесение в реестр собственности Москомимущества с выдачей Свидетельства о внесении в реестр собственности актом государственной регистрации собственника и принадлежащего ему недвижимого имущества. При этом в соответствии с п. 2 Положения о реестре частной собственности в городе Москве, утвержденного Распоряжением Мэра Москвы от 16.06.1994 № 288-РМ, ведение реестра частной собственности на территории города осуществляет Москомимущество, а основанием для включения объектов в реестр частной собственности, является, в том числе, Свидетельство на право собственности, выданное Фондом имущества, Госкомимуществом или Москомимуществом (п. 5 указанного Распоряжения).

Согласно п. 17.1 Приказа Москомимущества от 15.05.1997 г. № 20-п «Об организации работы в Москомимуществе и его территориальных агентствах по ведению реестра собственности и регистрации имущественных прав», документом, удостоверяющим факт государственной регистрации права собственности, является Свидетельство о внесении в реестр собственности.

В силу п. 8.1 Постановления Правительства № 327 от 18.04.1995 г. Москомимуществу поручено выдавать физическим и юридическим лицам свидетельства о внесении в реестр собственности, имущественные права которых подтверждены свидетельствами на право собственности.

Распоряжением Мэра Москвы от 19.01.1998 г. № 38-РМ Москомимуществу до реализации Программы развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы и создания соответствующего

учреждения юстиции поручено осуществлять государственную регистрацию права собственности на здание, сооружения, нежилые помещения, предприятия на принципах Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, Свидетельство о внесении в реестр собственности выданное Москомимуществом является безусловным подтверждением возникшего права собственности и в силу ст. 6 Закона о регистрации прав, такая регистрация является юридически действительной.

Когда, вместо свидетельства о внесении в реестр собственности выданное Москомимуществом на регистрацию ранее возникшего права собственности представлено Свидетельство на право собственности, выданное Фондом имущества Российской Федерации, Фондом имущества субъекта Российской Федерации, Госкомимуществом, а также Фондом имущества Москвы и Москомимуществом в соответствии с пунктами 4 и 5 Постановления Правительства Москвы № 327 от 18.04.1995 г. «О разграничении государственной собственности на территории Москвы и государственной регистрации имущественных прав» возникает коллизионная ситуация порождающая вопросы: «возникло ли право субъекта по сделке фактически не прошедшей государственную регистрацию?», «являются ли надлежащими доказательством регистрации Свидетельство на право собственности?».

Так, согласно одному из дел[1], окружной суд, исходя из суждения, что право собственности на предприятие переходит от продавца к покупателю с момента регистрации договора купли-продажи в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, сделал вывод, что зарегистрированный договор купли-продажи является документом, удостоверяющим право собственности покупателя (п. 3 ст. 27 Закона о приватизации).

При этом суд кассационной инстанции также, исходил из разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащихся в п. 16 Постановления от 02 декабря 1993 г. № 32 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации государственных и муниципальных предприятий», согласно которому, до принятия законодательства, устанавливающего порядок регистрации таких договоров купли-продажи, арбитражным судам следует исходить из того, что право собственности у покупателя возникает с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора купли-продажи. Неосуществление регистрации такого договора не является основанием для признания его недействительным.

Правовой интерес, пользователей данной статьи заключается в выводе, который сделал суд кассационной инстанции относительно оценки

[1] Постановление ФАС МО от 5 марта 2014 г. по делу №А40-153990/2012.

юридически значимого обстоятельства, а именно того, что суд отклоняя правовую позицию регистрирующего органа, сослался на возникновение соответствующего права заявителя, в подтверждение регистрации которого привел свидетельство выданное Фондом имущества г. Москвы.

Отсюда следует вывод, что в качестве «надлежащего», суд принял доказательство возникновения заявленного на регистрацию права, а именно свидетельство о регистрации Фонда, при это суд прямо указал, что п. 2 Распоряжения Мэра Москвы от 16 июня 1994 г. № 288-РМ «О регистрации операций с собственностью физических и юридических лиц в городе Москве» определено считать внесение в реестр собственности Москомимущества с выдачей Свидетельства о внесении в реестр собственности актом государственной регистрации собственника и принадлежащего ему недвижимого имущества.

Таким образом, усматривается противоречие в выводах суда и приведенном нормативном регулировании спорных отношений, где суд ссылаясь на необходимость подтверждения возникшего права собственности наличия - Свидетельства о внесении в реестр собственности выданного Москомимуществом, оценил свидетельство Фонда как допустимое и достоверное доказательство возникшего права.

О наличие выделенных противоречий свидетельствует иная практика рассмотрения судебных дел.

Так, согласно другому делу[1], суд отказывая в удовлетворении административного требования исходил из того, что свидетельство о внесении в Реестр собственности, выданное Москомимуществом в отношении указанного недвижимого имущества и подтверждающее наличие ранее возникшего права собственности, в Управление не представлено.

Аналогично в другом деле[2], суд указал, что снованиями для включения объектов в реестр частной собственности, является, в том числе, Свидетельство на право собственности, выданное Фондом имущества, Госкомимуществом или Москомимуществом (п. 5 Распоряжения). Согласно п. 17.1 Приказа Москомимущества от 15.05.1997 г. № 20-п «Об организации работы в Москомимуществе и его территориальных агентствах по ведению реестра собственности и регистрации имущественных прав» документом, удостоверяющим факт государственной регистрации права собственности, является Свидетельство о внесении в реестр собственности.

Отклоняя доводы заявителя, суд также приводит суждение о том, что свидетельство о внесении в Реестр собственности, выданное Москомимуществом в отношении указанного недвижимого имущества и подтверждающее наличие ранее возникшего права собственности в

[1] Постановление ФАС МО от 1 августа 2013 г. №А40-116936/12-77-1193.
[2] Постановление 9 ААС от 7 августа 2014 г. №09АП-24806/2014.

Управление не представлено, что не соответствует положениям п. 2 ст. 16 Закона о регистрации.

Аналогичную оценку доказательств дал суд при рассмотрении другого дела[1], указав, что основанием для государственной регистрации может являться свидетельство о внесении в реестр собственности на территории Москвы, выданное Москомимуществом, однако, указанный документ заявителем представлен не был, а свидетельство на право собственности, представленное в качестве документа-основания для проведения регистрационных действий, правоустанавливающим документом не является, при этом МосгорБТИ не является органом, уполномоченным уточнять состав приватизируемых объектов, либо вносить изменения в правоустанавливающие документы о приватизации, выданные ранее Комитетом по управлению имуществом города Москвы.

Следует обратить внимание на одно из дел[2], где суды, отклоняя требование истца, указали на надлежащий характер действий регистратора, поскольку как было установлено судом из материалов регистрационного дела в подтверждение сведений о правообладателе нежилого здания, представлен подлинник свидетельства Москомимущества. При этом апелляционный суд отметил, что судом первой инстанции сделаны правильные выводы о том, что оснований считать представленные на регистрацию документы не соответствующими требованиям Закона о государственной регистрации прав у Ответчика не имелось.

В пользу данного подхода также свидетельствуют и следующие примеры: Арбитражный Суд Московского Округа Постановление от 1 декабря 2016 г. по делу № А40-4375/16; Арбитражный Суд Московского Округа Постановление от 12 октября 2015 г. по делу № А40-187439/14.

Исследуемые правовые подходы выявляют некоторую определенность и однородность суждений судов, привязанных к тому, что нормы гражданского закона связывают возникновение права из сделки, объектом которой выступает недвижимость, с регистрацией права.

Ориентировочно в период с 1994 года в городе Москве действует ряд подзаконных актов описывающих процедуру регистрации приватизируемого имущества, из взаимосвязанного толкования которых следует вывод об обязательности регистрации права собственности, подтверждение чему служит Свидетельство о внесении в реестр собственности выданное Москомимуществом.

Следует также обратить внимание на то, что данный правовой подход сводится к оценке исследуемых доказательств, как известно не имеющих заранее установленную для суда силу[3], в связи с чем не может охватывать

[1] Постановление 9 ААС от 27 мая 2013 г. №09АП-12919/2013-АК.
[2] Постановление 9 ААС от 9 июля 2015 г. №09АП-24257/2015-ГК.
[3] Часть 5 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в первоначальной редакции.

всей палитры и разнообразия имущественных отношений и разбираемых судам практических ситуации в решении конкретных споров.

В завершение заданного курса следует привести и следующий, один из наиболее ярких примеров совершенства мысли правоприменителя.

Так, в рамках разбирательства спора[1], возникшего у собственника демонтированного имущества и ответчиком – субъектом совершим вторжение в серу частноправовых интересов собственника, предметом которого выступало отыскание имущества – денежных средств, как убытков в виде эквивалента стоимости уничтоженной вещи, где суд сослался на отсутствие состава нарушения имущественных прав истца, поскольку объект демонтажа, в разобранном виде находится на хранении и готов к выдаче, и при этом данное имущество, прежде не выступало в обороте как недвижимая вещь на которую возникло право собственности истца.

В данном случае суд указал, что свидетельство на право собственности выданное Фондом имущества города Москвы не подтверждает наличие ранее возникшего и зарегистрированного права собственности заявителя. На основании такого свидетельства, буквально и прямо пояснил суд, могло было оформлено свидетельство о внесении в реестр собственности г. Москвы, что и только это характеризовало бы истца, как собственника спорного имущества, как объекта недвижимости.

Список источников:

1. *Матеи У.,Суханов Е.А.* Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С.151-153.

References:

Mattei, Sukhanov- 1999. Mattei U., Sukhanov E. A. General provisions ownership rights [Osnovnyie polozheniya prava sobstvennosti]. M.: Lawyer, 1999. P.151-153.

[1] Дело № А40-55893/16-133-485 от 08 декабря 2016 г. Арбитражного суда города Москвы.