

ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



Тамара АДАМОВА,

судья экономического суда
Могилевской области



Екатерина ПАВЛОВА,

судья экономического суда
Могилевской области

К одной из категорий дел, рассматриваемых экономическими судами, относятся дела об оспаривании государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, а также прав на него и сделок с ним. В публикации на примерах конкретных судебных дел анализируются основания для признания государственной регистрации недвижимого имущества недействительной, содержатся рекомендации по подготовке и подаче в суд соответствующих исковых заявлений.

Порядок государственной регистрации недвижимого имущества

В соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) недвижимое имущество, права на него и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами, подлежат государственной регистрации.

В силу положений ст.ст. 7, 9 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него

и сделок с ним» (далее – Закон о госрегистрации, Закон) государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества; государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят:

- специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь);
- республиканская организация по государственной регистрации (ГУП «Национальное кадастровое агентство»);
- территориальные организации по государственной регистрации (ст. 11 Закона).

Согласно ст. 4 Закона о госрегистрации объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь;
- сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

Статьей 5 Закона к субъектам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним отнесены республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регистраторы, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных

прав в отношении недвижимого имущества (далее – правообладатели), лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее – кандидаты в правообладатели). В свою очередь, правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть: Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы; юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица; индивидуальные предприниматели; граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства; иностранные государства.

Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом могут быть признаны недействительными только в судебном порядке (п. 3 ст. 7, п. 4 ст. 8, п. 5 ст. 9 Закона).

Процессуальные особенности

Частью 1 ст. 51 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь (далее – ХПК) определена исключительная подсудность исков о признании права собственности на недвижимое имущество, споров о недвижимом имуществе, иных исков о правах на него. Исходя из указанной нормы иски о признании недействительной государственной регистрации недвижимого имущества предъявляются в суд, рассматривающий экономические дела, по месту нахождения недвижимого имущества. Сторонами судебного спора анализируемой категории являются истец и ответчик.

Требование о признании недействительной государственной регистрации подлежит оформлению в виде искового заявления (ст. 7 ХПК). К оформлению исковых заявлений по делам рассматриваемой категории предъявляются общие требования, установленные ст.ст. 159–160 ХПК.

Государственная пошлина за подачу искового заявления о признании недействительной государственной регистрации недвижимого имущества в соответствии с п. 2 приложения 16 к Налоговому кодексу Республики Беларусь (далее – НК) установлена в размере 20 базовых величин.

В п. 2 постановления Президиума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 17.12.2007 № 82 «О некоторых вопросах практики применения хозяйственными судами законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» обращено внимание на то, что при удовлетворении требований о признании государственной регистрации недействительной судебные расходы относятся на ответчиков с учетом всех обстоятельств дела, в зависимости от характера допущенных каждым из них нарушений законодательства, иных, заслуживающих внимание обстоятельств. При этом разъясняется, что при рассмотрении требований о признании недействительной государственной регистрации недвижимого имущества, возникновения, изменения, прекращения права собственности на него или ограничения (обременения) такого права, о признании недействительной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом следует привлекать в качестве соответчиков регистрирующий орган и лиц, возникновение, изменение или прекращение прав которых зарегистрировано.

При рассмотрении вышеперечисленных требований экономическим судом также учитываются положения подп. 1.36 п. 1 ст. 257 НК, предусматривающего освобождение территориальных организаций по государственной регистрации от уплаты госпошлины по судебным делам.

Срок рассмотрения таких дел составляет не более одного месяца со дня вынесения определения суда, рассматривающего экономические дела, о назначении дела к судебному разбирательству (абз. 3 ч. 2 ст. 175 ХПК).

Из практики рассмотрения исков о признании госрегистрации недействительной

Приведенные ниже примеры судебных дел показывают, какие обстоятельства могут являться основанием для подачи искового заявления о признании недействительной государственной регистрации недвижимого имущества.

ПРИМЕР 1

Предметом рассмотрения спора явилось требование истца – коммунального унитарного дочернего предприятия «У» к ответчику – РУП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (далее – Агентство) о признании недействительной государственной регистрации создания капитальных строений, возникновения права собственности на них у соответствующей административно-территориальной единицы и возникновения права хозяйственного ведения на названное имущество у истца.

В обоснование требований истец указал, что решениями районного исполнительного комитета утверждены

акты приемки в эксплуатацию объектов, законченных строительством. На основании этих решений истец произвел государственную регистрацию создания капитальных строений. В последующем в указанные решения были внесены изменения, из них исключены пункты об утверждении актов приемки объектов в эксплуатацию.

В связи с отменой документов об утверждении актов приемки в эксплуатацию недвижимого имущества, которые явились основанием для государственной регистрации объектов недвижимости, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Необоснованная регистрация создания недвижимого имущества и возникновения права собственности на него послужила основанием для подачи иска в суд в следующей ситуации.

ПРИМЕР 2

Решением экономического суда удовлетворен иск прокурора, заявленный в интересах городского исполнительного комитета (далее – истец) к Агентству и ОАО «Б», о признании недействительной государственной регистрации создания недвижимого имущества и возникновения права собственности на него.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, на стороне истца привлечено учреждение здравоохранения «П».

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что 11.02.2000 Агентством выдано регистрационное удостоверение о праве собственности истца на четырехэтажное кирпичное здание поликлиники; право оперативного

управления указанным имуществом закреплено за территориальным медицинским объединением. Действовавший в момент выдачи регистрационного удостоверения технический паспорт предусматривал характеристики всего комплекса здания поликлиники общей площадью 4 538 кв. м.

Впоследствии, 28.03.2008, Агентство произвело государственную регистрацию создания недвижимого имущества – двухэтажного здания поликлиники с переходом, а также государственную регистрацию возникновения права собственности на него за правообладателем – ОАО «Б». То есть государственная регистрация создания недвижимого имущества и возникновения права собственности на него была произведена в отношении части здания поликлиники.

Признавая названную государственную регистрацию недействительной, суд первой инстанции указал следующее.

Согласно п. 1 ст. 210 ГК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу ст. 44 Конституции Республики Беларусь неприкосновенность собственности охраняется законом. Собственность, приобретенная законным способом, защищается государством. Осуществление права собственности не должно противоречить общественной пользе и безопасности, наносить вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, ущемлять права и защищаемые законом интересы других лиц.

Исходя из положений ст. 219 ГК 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. Отчуждение имущества другому лицу помимо воли собственника не допускается, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

Доказательств признания в судебном порядке недействительной государственной регистрации за истцом создания недвижимого имущества, возникновения или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество ответчиками суду не представлено (п. 3 ст. 7 и п. 4 ст. 8 Закона о госрегистрации).

Пунктом 1 ст. 51 названного Закона установлено, что раздел недвижимого имущества осуществляется на основании договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, заключенного в установленном порядке между сособственниками, на основании решения о разделе недвижимого имущества на два или более объекта недвижимого имущества, принятого в установленном порядке его собственником или лицом, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, или на основании судебного постановления. Документами, подтверждающими создание, прекращение существования недвижимого имущества в результате раздела, являются соответствующие договор, решение или судебное постановление.

В силу п. 5 ст. 34 Закона регистратор отказывает в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, в случаях, если представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации, представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения,

не соответствующие данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой.

Из изложенного следует, что Агентство незаконно и необоснованно произвело государственную регистрацию создания недвижимого имущества (двухэтажного здания поликлиники) и возникновения права собственности на него за правообладателем – ОАО «Б».

Также судом установлено, что в нарушение п. 9 ст. 34 Закона Агентство не проинформировало истца о приеме от ответчика документов для осуществления государственной регистрации и истец не присутствовал при приеме этих документов, в то время как он являлся заинтересованным лицом, права которого в данном случае ограничивались, поскольку истец являлся собственником всего здания поликлиники.

Исходя из характера нарушений, с учетом всех обстоятельств дела государственная пошлина судом отнесена на ответчика – ОАО «Б».

Данное решение суда первой инстанции обжаловалось в апелляционном и кассационном порядке и оставлено вышестоящим судебными инстанциями без изменения.

Таким образом, при рассмотрении исков о признании государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним недействительной судом учитываются фактические обстоятельства дела, отсутствие со стороны ответчиков виновных действий, иные, заслуживающие внимания обстоятельства.