

РЕШЕНИЕ СУДА О ПРИЗНАНИИ НЕЗАКОННЫМИ ДЕЙСТВИЙ РЕГИСТРАЦИОННЫХ ОРГАНОВ И ЕГО ИСПОЛНЕНИЕ

Аннотация. В статье предлагается правовой анализ решения суда о признании незаконными действий регистрационных органов и его исполнения. В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из ряда оснований, в том числе из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности. Вместе с тем законодатель в ст. 8 ГК не уточняет, какие именно решения являются основаниями для возникновения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Тем не менее «далеко не всякое судебное решение непременно является основанием для возникновения либо прекращения гражданских прав». Особенности судебного решения, касающиеся оспаривания действий регистрационных органов, являются предметом исследования в настоящем параграфе. Из анализа Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует, что судебное решение, приведенное в данных нормах, рассматривается в качестве основания возникновения прав на недвижимое имущество и соответственно как основание для государственной регистрации. В то же время судебное решение о признании незаконными действий регистрирующего органа не является основанием для возникновения права на недвижимое имущество, поскольку оно не признает и не устанавливает права заявителя на объект недвижимости.

Ключевые слова: решение суда, признание незаконным, исполнение, решение, регистрационные органы, недвижимое имущество, право, удовлетворение, отказ, оспаривание.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из ряда оснований, в том числе из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности. Вместе с тем законодатель в ст. 8 ГК не уточняет, какие именно решения являются основаниями для возникновения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Тем не менее «далеко не всякое судебное решение непременно является основанием для возникновения либо прекращения гражданских прав»¹. Особенности судебного решения, касающиеся оспаривания действий регистрационных органов, являются предметом исследования в настоящем параграфе.

Из анализа ст. ст. 17, 18, 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² (далее – Закон о регист-

рации) следует, что судебное решение, приведенное в данных нормах, рассматривается в качестве основания возникновения прав на недвижимое имущество и соответственно как основание для государственной регистрации. Согласно п. 1 ст. 28 Закона о регистрации права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат регистрации на общих основаниях. Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 1 информационного письма от 21 июля 2009 г. №132 (далее – информационное письмо) указал, что основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со ст. 28 Закона о регистрации являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации, в том числе определение об утверждении мирового соглашения, предусматривающее возникновение или прекращение права (обременения

¹ Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, части первой / под общ. ред. В. А. Белова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: «Юрайт»; «Юрайт-Издат», 2011. С. 21.

² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 17 июня 1997 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос.

Федерации 03 июля 1997 г.: по сост. на 01 сент. 2013 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. - №30. - Ст. 3594.

или ограничения права) на недвижимое имущество, подлежащего государственной регистрации³.

В то же время судебное решение о признании незаконными действий регистрирующего органа не является основанием для возникновения права на недвижимое имущество, поскольку оно не признает и не устанавливает права заявителя на объект недвижимости. Подобным решением устанавливается обязанность соответствующего органа осуществить регистрацию на основании представленных заявителем правоустанавливающих документов, которая не была проведена вследствие незаконных действий регистратора. В данном случае на федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы, или на их должностных лиц, выступавших в качестве ответчика, может быть возложена обязанность по совершению определенных действий. В связи с этим можно сделать вывод о том, что регистрация, осуществляемая в случае признания действий регистрирующих органов незаконными, является исполнением судебного решения, и, соответственно, приводимые регистрирующим органом доводы в данном случае не могут быть применимы.

Именно поэтому, следуя логике, судом возлагается обязанность совершить конкретные действия, принять решение или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя на федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы, или на их должностных лиц, допустивших установленное судом нарушение прав заявителя, чтобы восстановить их в полном объеме.

По результатам рассмотрения заявления о признании незаконными решений или действий (бездействия) регистрирующих органов и их должностных лиц суд выносит соответствующее решение, от содержания которого зависит возможность его реального исполнения на практике. Даже установление необоснованности

действий регистрационных органов, но без указания на способ восстановления нарушенного права заявителя, ведет к формальности принятого решения и невозможности удовлетворения в реальности требований истца.

В описательной части решения указываются основания, по которым соответствующим регистрационным органом или должностным лицом принято то или иное решение либо совершены какие-то действия, в том числе даются ссылки на применяемые в данном случае законы и иные нормативные акты.

При отказе в иске в связи с признанием неуважительными причин пропуска срока исковой давности или срока обращения в суд в мотивировочной части решения указывается только на установление судом данных обстоятельств.

Суд отказывает в удовлетворении заявления, если установит, что оспариваемое решение или действие принято либо совершено в соответствии с законом в пределах полномочий органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего и права либо свободы гражданина не были нарушены.

В этой же части должны быть приведены ссылки на закон или иные нормативно-правовые акты, применяемые судом для рассмотрения дела, а также мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле. При этом дается указание как на материальный закон, примененный к спорным правоотношениям, так и на процессуальные нормы, в соответствии с которыми суд принял решение.

Кроме того, в необходимых случаях возможна отсылка к постановлениям и определениям Конституционного Суда РФ, постановления Пленума Верховного Суда РФ, содержащие разъяснения по вопросам применения той или иной нормы права, постановления Европейского Суда по правам человека. В частности, при рассмотрении дел, связанных с обжалованием действий регистрационных органов и их должностных лиц, судами довольно часто применяются разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего

³ О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: информационное письмо Президиума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 21 июля 2009 г. №132 // Вестник Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации. - 2009. - №9.

Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»⁴.

Таким образом, мотивировочная часть судебного решения должна содержать последовательные логичные рассуждения суда о рассматриваемом споре, в результате которых делается вывод об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявленных требований.

Резолютивная часть решения суда содержит выводы об удовлетворении или отказе в удовлетворении полностью или в части каждого из заявленных требований. В случае удовлетворения заявленных требований резолютивная часть должна содержать указание о признании решения или действия (бездействия) регистрационного органа незаконным. В зависимости от предъявляемых требований суд может обязать регистрационный орган:

- внести запись о праве заявителя на объект недвижимого имущества в ЕГРП;
- погасить запись о праве в ЕГРП;
- зарегистрировать право истца;
- осуществить государственную регистрацию сделки;
- выдать свидетельство о праве заявителя;
- внести соответствующие изменения в регистрационные записи;
- принять документы на государственную регистрацию в том комплекте, в котором они представлялись ранее;
- выдать заявителю затребованную информацию о государственной регистрации прав и об объектах недвижимого имущества;
- выдать копию закладной и т.п.

Нельзя не отметить, что в споре о признании права является спором между двумя сторонами, имеющими материальный интерес к предмету спора, а регистрирующий орган не является участником подобного

⁴ См.: О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01 июля 1996 г. №6/8 // Специальное приложение к «Вестнику Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». - 2005. - №12.

спора. В связи с этим суд не вправе обязывать его совершить определенные действия, тем или иным образом внести запись в реестр⁵. Напротив, в тех случаях, когда, например, в судебном порядке обжалуется отказ регистрирующего органа внести изменения в запись в ЕГРП, никаких препятствий для вынесения решения об обязанности регистрирующего органа внести изменения в ЕГРП не существует. Также в соответствии с п. 2 ст. 21 Закона о регистрации суд может вынести решение об исправлении технической ошибки.

Вместе с тем вступившие в законную силу судебные решения, как справедливо отмечается в литературе, должны устанавливать права в отношении недвижимого имущества, и только в этом случае они могут являться основанием для внесения записи о праве (его наличии, изменении, прекращении и т.д.) в ЕГРП⁶. Это обусловлено тем, что регистрация прав квалифицируется как «самостоятельный юридический факт сложного юридического состава - основания для возникновения прав на недвижимость, поскольку по общему правилу без такой регистрации право возникнуть не может»⁷.

При этом следует признать, что решение суда об установлении факта, не содержащего необходимых сведений о том, какое именно вещное право должно вноситься в ЕГРП, не может стать основанием для государственной регистрации права⁸. Так, суд при рассмотрении конкретного дела пришел к выводу, что оснований для пересмотра в порядке надзора принятых по делу судебных решений нет, поскольку суд, установив, что регистрационная служба не является субъектом материальных правоотношений, связанных с правами на недвижимое имущество, и не имеет каких-либо притязаний на недвижимое имущество,

⁵ Козлов М. Судья не властен над реестром? // эж-ЮРИСТ. - 2006. - №36.

⁶ Ильченко А. Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество // Нотариус. - 2004. - №5. - С. 56.

⁷ Швабауэр А. В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. - 2010. - №12.

⁸ Гурбанова Э. В. Установление юридических фактов в отношении недвижимости - еще не факт государственной регистрации прав // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2006. - №7.

по поводу которого возник спор, признал регистрирующий орган ненадлежащим ответчиком по предъявленному требованию, указав, что заявитель избрал ненадлежащий способ защиты гражданских прав⁹.

Для оспаривания зарегистрированного права на основании недействительной сделки исходя из п. 1 ст. 2 Закона о регистрации можно использовать такой способ как признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности либо применение последствий недействительности ничтожной сделки. Заметим, что само по себе признание сделки недействительной без применения последствий не является самостоятельным способом защиты права в понимании ст. 12 ГК и не может являться способом оспаривания зарегистрированного права. Если речь идет о возникновении лишь обязательственных прав по сделке, предметом которой является недвижимость, то с признанием ее недействительной запись о сделке погашается путем проведения определенной процедуры, поскольку сделка была зарегистрирована в ЕГРП.

Вместе с тем, если право приобретателя по недействительной сделке подлежало регистрации и было зарегистрировано в ЕГРП, оно автоматически не может прекращаться со вступлением в законную силу судебного решения, применившего последствия недействительности сделки путем присуждения имущества к возврату отчуждателю. При этом аннулирование регистрации согласно ст. 167 ГК РФ следствием недействительности сделки не является, так как затрагивает права третьего лица - учреждения юстиции по регистрации, а возможно, и иных лиц (например, если уже была совершена следующая сделка с этим имуществом и т.п.). Поэтому необходимо выработать четкий механизм защиты прав лица, в случае если оно выступало отчуждателем по недействительной сделке.

Иногда суды не указывают способа восстановления прав заявителя, нарушенных действиями регистрирующих органов. Подобные решения в ряде случаев

приводят к затруднениям их исполнения на практике, поскольку для регистрирующего органа может быть не ясно, какие именно действия ему необходимо предпринять для восстановления прав истца. Так, какие действия необходимо совершить регистрирующему органу в случае признания незаконными действий по государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества: погасить запись о праве третьего лица на данный объект недвижимости или внести в нее соответствующие изменения в пользу заявителя. В этой ситуации соответствующий орган может обратиться в суд за разъяснениями. Однако это требует дополнительного времени и, следовательно, нарушение прав истца в течение данного времени будет существовать.

В связи с этим при составлении искового заявления представляется целесообразным не только сформулировать требования о признании соответствующего решения или действий (бездействия) регистрационных органов и должностных лиц, но и указать на способ восстановления нарушенных прав (например, обязать зарегистрировать право собственности на данный объект или принять представленный ранее комплект документов на государственную регистрацию).

При оформленных таким образом требованиях, в случае удовлетворения иска суд обязан будет сделать вывод о заявленном способе восстановления нарушенных прав. Даже в случае, если в резолютивной части решения суда будет указано только на необходимость удовлетворения требований истца, регистрационный орган для восстановления нарушенных прав обязан использовать способ, заявленный истцом. Однако в ряде случаев для восстановления права в ЕГРП одного решения суда может быть недостаточно (например, если право на объект недвижимости уже зарегистрировано за третьим лицом, а последствия недействительности сделки в виде возврата объекта продавцу применены без учета данного фактора). В подобном случае исполнение решения путем погашения в ЕГРП записи о вещном праве покупателя и восстановления записи о праве продавца может нарушить права третьих лиц в отношении данного объекта. Поэтому решение вопроса применения последствий недействительности

⁹ Определение Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 29 июня 2010 г. №ВАС-8197/10 // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ.

сделки в таких случаях невозможно без привлечения соответствующего лица, чьи права будут затрагиваться данным решением.

Если действия, направленные на восстановление нарушенного права заявителя, могут быть совершены только регистрационным органом, суд устанавливает в решении срок, в течение которого оно должно быть исполнено.

Установив обоснованность требования, суд определяет ответственность регистрационного органа или должностного лица за действия (решения), приведшие к нарушению прав и свобод физических и юридических лиц. Так, в отношении государственных гражданских служащих центрального аппарата федерального органа в области государственной регистрации и его территориальных органов, совершивших действия (принявших решения), признанные незаконными, суд определяет меры ответственности государственного служащего, предусмотренные законом¹⁰, вплоть до представления об увольнении.

Для исполнения решения суда регистрационный орган и его должностные лица должны устранить в полном объеме допущенное нарушение прав и свобод гражданина или препятствие к осуществлению гражданином его прав и свобод, то есть осуществить указанные в судебном решении конкретные действия, необходимые для восстановления нарушенных прав и интересов истца.

В большинстве случаев признания отказа или уклонения в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним незаконными суд обязывает регистрационные органы и их должностных лиц осуществить государственную регистрацию

прав на объект недвижимости или соответствующей сделки.

В связи с этим на практике может возникнуть ситуация, когда регистрационный орган затребует от заявителя повторно представить документы, необходимые для государственной регистрации, в том числе заявление о государственной регистрации, а также оплату госпошлины за совершение регистрационных действий. Данные требования в ряде случаев являются незаконными. Требования о повторном предоставлении заявления о государственной регистрации и необходимых документов обосновывается тем обстоятельством, что для регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебного решения не предусмотрено особого порядка. Следовательно, регистрация на основании решения суда осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 13, 16, 17, 18 Закона о регистрации. Фактически это означает, что заявитель, кроме судебного решения, должен предоставить заявление и иные необходимые документы, поскольку регистрация носит заявительный характер.

Приведение данных доводов в случае признания незаконными действий регистрационных органов представляется не вполне верным. Данное положение, по мнению Е.С.Клейменовой, справедливо для случая признания судом прав на недвижимое имущество¹¹. При этом следует ограничивать действия регистрирующего органа в случае признания судом незаконными действий названных органов, и в случае признания судом права на недвижимое имущество.

Поскольку заявление о государственной регистрации права ранее предоставлялось на регистрацию прав и должно присутствовать в деле правоустанавливающих документов, а регистрация не была проведена по вине самого регистрационного органа, отсутствует необходимость его повторного предоставления. Повторная оплата госпошлины также не требуется, поскольку заявитель ранее уже оплатил осуществление соответствующих регистрационных действий

¹⁰ О системе государственной службы Российской Федерации: федер. закон от 27 мая 2003 г. №58-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 25 апр. 2003 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 14 мая 2003 г.: по сост. на 13 янв. 2011 г.: ст. 3 // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2003. - №22. - Ст. 2063; О государственной гражданской службе Российской Федерации: федер. закон от 27 июля 2004 г. №79-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 07 июля 2004 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 15 июля 2004 г.: по сост. на 02 июля 2013 г.: ст. ст. 4, 15, 18 // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2004. - №31. - Ст. 3215.

¹¹ Клейменова Е. С. Обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Практик. пособ. // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ, 2009.

(при отказе пошлина не возвращается заявителю), но регистрирующий орган неправомерно отказал ему и прекратил совершение действий.

Что касается предоставления необходимых документов, то решение данного вопроса зависит от их наличия или отсутствия у регистрационного органа. Как правило, копии всех ранее предоставляемых документов находятся в деле правоустанавливающих документов в соответствии с п. 5 ст. 18 Закона о регистрации. В этом случае регистратор может предложить заявителю представить подлинники ранее представляемых документов. Однако лицо, в пользу которого вынесен судебный акт, не обязано их предоставлять. При непредставлении заинтересованным лицом подлинников регистрация должна быть проведена в соответствии с копиями документов, ранее представленных на государственную регистрацию прав.

В связи с этим в п. 4 Информационного письма разъяснено, что вступивший в законную силу судебный акт, которым признано право на конкретное недвижимое имущество, является достаточным основанием для государственной регистрации права на имущество и тогда, когда регистрируемое право возникло до вступления в силу Закона о регистрации и позднее подтверждено судом в соответствующем судебном акте.

Другим случаем являются ситуации, когда у регистрационного органа отсутствуют необходимые документы. Так, в соответствии с п. 77 Правил ведения ЕГРП прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлено, что государственная регистрация сделки в отношении недвижимого имущества, а также права собственности или иного вещного права, возникшего на ее основании, удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах, проставляемом на оригинале документа, выражающего содержание сделки¹². В случае отказа в регистрации оригинал возвращается заявителю. При признании судом отказа незаконным

для осуществления регистрации сделки регистрационному органу необходим оригинал договора.

Таким образом, если при отказе в регистрации заявителю были возвращены подлинники правоустанавливающих документов, исполнение решения суда невозможно без повторной подачи документов на государственную регистрацию, так как у регистрационных органов отсутствуют документы, на основании которых возможно ее провести. В данном случае заявителю может быть предложено представить необходимые документы и разъяснено, что в противном случае будет невозможно осуществить государственную регистрацию. Вместе с тем регистрирующий орган не вправе запрашивать дополнительные документы, за исключением тех, которые находились в деле правоустанавливающих документов на момент принятия решения об отказе.

Заявитель может быть уведомлен в письменной форме о поступлении судебного акта с признанием отказа в государственной регистрации прав незаконным. Данное уведомление может содержать сведения о дате поступления и реквизитах судебного акта, сроке, в течение которого будет проведена государственная регистрация, в том числе день, когда можно обратиться за получением подлинных экземпляров документов, свидетельства о государственной регистрации права, а также указание на возможность представить дополнительные документы, в том числе какие-либо заявления, которые могут быть учтены в ходе регистрации (например, одна из сторон по определенным причинам может возражать против проведения регистрации). Заметим, что датой внесения соответствующей записи о праве заявителя на объект недвижимого имущества или совершении с ним сделки будет являться день ее фактического совершения, поскольку суд не вправе обязать регистрирующий орган указать при внесении записи иную дату ее совершения.

В случае неясности решения регистрационный орган вправе обратиться за его разъяснением в суд, принявший данное решение. «Если решение суда не содержит сведений, обязательных для внесения в ЕГРП, регистратор вправе направить в суд запрос о

¹² Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: утв. постановлением Правительства Рос. Федерации от 18 февр. 1998 г. №219: по сост. на 22 нояб. 2006 г. // Собрание законодательства Рос. Федерации. - 1998. - №8. - Ст. 963.

порядке исполнения данного решения»¹³. Суд, в свою очередь, вправе разъяснить свое решение, не изменяя содержания. Однако не следует забывать, что такое разъяснение допускается только в отношении неясностей самого решения, а не его исполнения. Этой позиции придерживаются суды при рассмотрении подобных заявлений.

Представляется важным подчеркнуть, что проведение в соответствии с решением суда государственной регистрации возможно в том случае, когда нет иных, не рассмотренных судом, оснований для отказа регистрации. Иными основаниями для отказа, в частности, могут быть арест имущества, наложенный в период обжалования, выявленные противоречия между заявленным и зарегистрированным ранее правом, прекращение объекта недвижимости в связи с его ликвидацией или преобразованием.

Решение суда о признании незаконными действий регистрационных органов направляется для устранения допущенного нарушения закона руководителю регистрационного органа или должностному лицу, чьи решения или действия (бездействие) были обжалованы, либо в вышестоящий в порядке подчиненности орган, должностному лицу. Копия решения суда выдается и лицу, обжалующему действия регистрационного органа. Копия решения может быть направлена также в прокуратуру или другим заинтересованным лицам.

В настоящее время установлены различные сроки направления решения суда для восстановления прав и законных интересов заявителя, нарушенных незаконными действиями регистрационного органа или должностных лиц. Так, в ГПК РФ данный срок равен трем дням со дня вступления решения в законную силу (п. 2 ст. 258). Более длительный срок для извещения о принятом решении - пятидневный срок со дня его принятия - предусмотрен АПК РФ (п. 8 ст. 201).

Действующим законодательством предусмотрены различные сроки для исполнения решений суда общей юрисдикции и арбитражного суда о признании незаконными действий регистрационного органа. Решения

арбитражного суда по делам об оспаривании решений и действий (бездействия) регистрационных органов и должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены в решении суда (п. 7 ст. 201 АПК РФ). Установление иного срока может быть продиктовано объективной невозможностью немедленного исполнения решения либо связано с возможным нарушением таким исполнением прав третьих лиц и т.д.

ГПК РФ, в свою очередь, не предусматривает обязательного немедленного исполнения данных решений. Срок исполнения решений по таким делам устанавливается судом в каждом конкретном случае отдельно. Так, в силу п. 2 ст. 206 ГПК РФ решение суда, обязывающее организацию или коллегиальный орган совершить определенные действия (исполнить решение суда), не связанные с передачей имущества или денежных сумм, исполняется их руководителем в установленный срок. В случае неисполнения решения без уважительных причин суд, принявший решение, либо судебный пристав-исполнитель применяет в отношении руководителя организации или руководителя коллегиального органа меры, предусмотренные федеральным законом.

Момент возникновения прав на недвижимое имущество, как отмечалось, определяется решением суда. Вместе с тем если суд не определил срок исполнения решения, то оно согласно ст. 210 ГПК РФ приводится в исполнение после вступления его в законную силу.

Решение суда может быть обращено к немедленному исполнению, если вследствие особых обстоятельств замедление его исполнения может привести к значительному ущербу для взыскателя или исполнение может оказаться невозможным. При этом «выводы суда о необходимости обращения решения к немедленному исполнению должны быть обоснованы достоверными и достаточными данными о наличии особых обстоятельств, вследствие которых замедление исполнения решения может привести к значительному ущербу для взыскателя или невозможности его исполнения»¹⁴.

В случае если судебное решение органами, осуществляющими государственную регистрацию, не

¹³ Еременко В. Применение последствий недействительности ничтожной сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества // Корпоративный юрист. - 2006. - №3.

¹⁴ О судебном решении: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 дек. 2003 г. №23 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2004. - №2.

выполняется в добровольном порядке, его исполнение возможно в принудительном порядке в соответствии с Федеральным законом от 2 октября 2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»¹⁵. Копия постановления судебного пристава-исполнителя о возбуждении исполнительного производства должна быть направлена: заявителю; органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или его должностному лицу, чьи действия повлекли нарушение законных прав и интересов заявителя; в суд, выдавший исполнительный документ.

Так, 04 апреля 2013 г. судебным приставом-исполнителем Минераловодского РОСП, было возбуждено исполнительное производство и запрещено совершать любые действия по распоряжению земельным участком с кадастровым номером 26:23:00000:2313. 05 апреля 2013 г. постановление о запрете на совершение действий по регистрации, для исполнения, направлено в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по СК. В ходе исполнения данного исполнительного производства установлено фактическое исполнение исполнительного документа. В связи с этим и руководствуясь п.1 ч. 1 ст. 47 ФЗ от 02 октября 2007 г. №229 ФЗ «Об исполнительном производстве», 06 апреля 2013 г. судебный пристав-исполнитель окончил исполнительное производство. При этом отменены все назначенные меры принудительного исполнения, а также установленные для должника ограничения¹⁶.

В случаях, когда исполнение судебного акта возлагается на государственного служащего центрального аппарата и территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, пристав-исполнитель в постановлении о возбуждении исполнительного производства предуп-

реждает данное лицо об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 315 УК РФ за неисполнение судебного акта, а равно воспрепятствование его исполнению (ст. 30 ФЗ «Об исполнительном производстве»).

В случаях неисполнения регистрационными органами требований, содержащихся в исполнительном документе, в срок, установленный для добровольного исполнения, либо неисполнения исполнительного документа, подлежащего немедленному исполнению, в течение суток с момента получения копии постановления о возбуждении исполнительного производства судебный пристав-исполнитель выносит постановление о взыскании исполнительского сбора и устанавливает должнику новый срок для исполнения.

При неисполнении требований, содержащихся в исполнительном документе, без уважительных причин во вновь установленный срок судебный пристав-исполнитель применяет к регистрационным органам штраф, предусмотренный ст. 17.15 КоАП РФ, и устанавливает новый срок для исполнения. Если для исполнения указанных требований участие должника не обязательно, то судебный пристав-исполнитель организует исполнение в соответствии с правами, предоставленными ему настоящим Федеральным законом.

При принудительном исполнении решения суда, в случае отсутствия у регистрирующих органов необходимых документов и непредставления их повторно на регистрацию, возможно возвращение исполнительного документа без исполнения выдавшему его органу, поскольку утрачена возможность исполнения исполнительного документа (п. 1 ст. 43 ФЗ «Об исполнительном производстве»).

В целях обеспечения своевременного устранения допущенных правонарушений и контроля реализации судебного решения регистрационные органы или их должностные лица, чьи действия повлекли соответствующее нарушение, должны направлять в суд уведомление об исполнении его решения. Данное требование в императивной форме установлено в ст. 258 ГПК РФ. Срок для данного уведомления предусмотрен только в ГПК РФ и равен одному месяцу с момента получения регистрационным органом или его должностным лицом решения суда.

¹⁵ Об исполнительном производстве: федер. закон от 02 окт. 2007 г. №229-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 14 сент. 2007 г.: одобр. Сов. Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 19 сент. 2007 г.: по сост. на 03 августа 2013 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2007. - №41. - Ст. 4849.

¹⁶ Исполнительное производство №13613/13/23/26 // Архив Минераловодского районного отдела судебных приставов УФССП России по Ставропольскому краю за 2013 г.

АПК РФ подобного срока не устанавливает, оставляя направление такого уведомления на усмотрение самого арбитражного суда (п. 6 ст. 201). В то же время арбитражным судом может быть определен срок для исполнения решения. Соответственно, можно сделать вывод, что в случае затребования арбитражным судом сообщения об исполнении решения такое сообщение должно быть направлено либо в течение срока, установленного для исполнения решения, либо срока, специально отведенного судом для уведомления.

В заключении подчеркнем, что согласно ст. ст. 17, 28 Закона о регистрации судебные акты, вступившие в законную силу, являются основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Момент возникновения права определяется решением суда. При этом государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда.

Библиографический список

1. О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: информационное письмо Президиума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 21 июля 2009 г. №132 // Вестник Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации. - 2009. - №9.
2. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации и Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 01 июля 1996 г. №6/8 // Специальное приложение к «Вестнику Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации». - 2005. - №12.
3. Козлов М. Судья не властен над реестром? // эж-ЮРИСТ. - 2006. - №36.
4. О судебном решении: постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации от 19 дек. 2003 г. №23 // Бюллетень Верхов. Суда Рос. Федерации. - 2004. - №2.
5. Определение Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 29 июня 2010 г. №ВАС-8197/10 // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ.
6. Исполнительное производство №13613/13/23/26 // Архив Минераловодского районного отдела судебных приставов УФССП России по Ставропольскому краю за 2013 г.
7. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, части первой / под общ. ред. В.А. Белова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: «Юрайт»; «Юрайт-Издат», 2011. С. 21.
8. Ильченко А. Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество // Нотариус. - 2004. - №5. - С. 56.
9. Швабауэр А. В. Проблемы правовой квалификации акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Право и экономика. - 2010. - №12.
10. Гурбанова Э. В. Установление юридических фактов в отношении недвижимости - еще не факт государственной регистрации прав // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2006. - №7.
11. Клейменова Е. С. Обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Практик. пособ. // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ, 2009.
12. Еременко В. Применение последствий недействительности ничтожной сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества // Корпоративный юрист. - 2006. - №3.

References

1. O nekotorykh voprosakh primeneniya arbitrazhnymi sudami statei 20 i 28 Federal'nogo zakona «O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» : informatsionnoe pis'mo Prezidiuma Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii ot 21 iyulya 2009 g. № 132 // Vestnik Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii.-2009.-№ 9.
2. O nekotorykh voprosakh, svyazannykh s primeneniem chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: postanovlenie Plenuma Verkh. Suda Ros. Federatsii i Plenuma Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii ot 01 iyulya 1996 g. № 6/8 // Spetsial'noe prilozhenie k «Vestniku Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii».-2005.-№ 12.
3. Kozlov M. Sud'ya ne vlasten nad reestrom? // ezh-YuRIST.-2006.-№ 36.
4. O sudebnom reshenii : postanovlenie Plenuma Verkh. Suda Ros. Federatsii ot 19 dek. 2003 g. № 23 // Byulleten' Verkh. Suda Ros. Federatsii.-2004.-№ 2.
5. Opredelenie Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii ot 29 iyunya 2010 g. № VAS-8197/10 // Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy GARANT.
6. Ispolnitel'noe proizvodstvo № 13613/13/23/26 // Arkhiv Mineralovodskogo raionnogo otdela sudebnykh pristavov UFSSP Rossii po Stavropol'skomu krayu za 2013 g.
7. Praktika primeneniya Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, chasti pervoi / pod obshch. red. V. A. Belova. 2-e izd., pererab. i dop. M. : «Yurait»; «Yurait-Izdat», 2011. S. 21.
8. Il'chenko A. L. Osparivanie v sude zaregistririvannogo prava na nedvizhimoe imushchestvo // Notarius.-2004.-№ 5.-S. 56.
9. Shvabauer A. V. Problemy pravovoi kvalifikatsii akta gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim // Pravo i ekonomika.-2010.-№ 12.
10. Gurbanova E. V. Ustanovlenie yuridicheskikh faktov v otnoshenii nedvizhimosti-eshche ne fakt gosudarstvennoi registratsii prav // Zakony Rossii : opyt, analiz, praktika.-2006.-№ 7.
11. Kleimenova E. S. Obzhalovanie deistvii organov, osushchestvlyayushchikh gosudarstvennyu registratsiyu prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim. Prakt. posob. // Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy GARANT, 2009.
12. Eremenko V. Primenenie posledstviya nedeistvitel'nosti nichtozhnoi sdelki, svyazannoi s otchuzhdeniem nedvizhimogo imushchestva // Korporativnyi yurist.-2006.-№ 3.