**О практике разрешения судебных споров, связанных с обжалованием действий регистрирующего органа по приостановлению государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним во втором квартале 2016 года**

Интересна для проведения государственной регистрации прав следующая ситуация.

Решением арбитражного суда оставлены без удовлетворения требования заявителя о признании незаконными действий Управления Росреестра по Смоленской области, выразившихся в приостановлении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, а именно, согласно материалам дела правоустанавливающих документов в Управление поступило заявление представителей ООО и АО о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, находящегося на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ООО на основании договора об отступном, о чем в ЕГРП имелась запись.

В ходе проведения правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) установлены причины, препятствующие ее проведению.

На основании п. 1 ст. 19 Закона о регистрации государственная регистрация была приостановлена.

Основанием для приостановления государственной регистрации послужило наличие в материалах дела правоустанавливающих документов постановления судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на имущество должника, согласно которому объявлен арест в отношении недвижимого имущества, принадлежащего должнику ООО.

Кроме того, в Управление поступило постановление судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на имущество должника, в соответствии с которым также объявлен арест в отношении недвижимого имущества, принадлежащего должнику ООО.

В соответствии с п. 4 ст. 19 Закона о регистрации государственная регистрация прав приостановлена до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Кроме того, в отношении земельного участка в ЕГРП внесена запись об аресте на основании определения районного суда г. Смоленска.

По существу заявленных требований, Управление отметило следующее.

Согласно ст. 25.1 Закона о регистрации договоры участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации. При этом запись о данном договоре (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по договору) вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела ЕГРП, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел одновременно вносится запись в силу закона о залоге земельного участка.

В силу п. 1 ст. 334.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В случаях, установленных законом, залог возникает при наступлении указанных в законе обстоятельств (залог на основании закона).

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Пунктом 1 ст. 12.1 Закона 214-ФЗ залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 данного закона, должно обеспечиваться исполнение обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Учитывая, что залог права собственности возникает в силу положений Закона 214-ФЗ, и его обеспечительная функция направлена на достижение надлежащего исполнения застройщиком в период строительства принятых на себя обязательств по возведению многоквартирного жилого дома и передаче объектов лицам, заключившим с ним договоры, а также по исполнению предусмотренных этим Законом обязанностей, направленных на оплату денежных средств в случае нарушения сроков строительства (статья 6), при нарушении условий о качестве (статья 7), при расторжении договора (статья 9) и т.д.

В силу ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 2 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», п. 66 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» земельный участок под многоквартирным домом является общей долевой собственностью собственников помещений, переходит им в собственность бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Из вышеизложенного следует, что поскольку государственная регистрация договора долевого участия в силу закона влечет возникновение залога земельного участка, принадлежащего застройщику, а впоследствии, исходя из характера предполагаемого к строительству объекта, - дальнейшую передачу земельного участка в собственность собственникам помещений в доме, это нарушает установленные постановлениями судебного пристава-исполнителя от запреты на распоряжение арестованным имуществом.

Таким образом, принятие решения о приостановлении государственной регистрации в случае возникновения сомнений у государственного регистратора в наличии оснований для такой регистрации, а также существования ареста на объекте недвижимого имущества или запрета на совершения регистрационных действий прямо предусмотрено ст. 19 Закона о регистрации.

Соответственно, Управление считает, что оспариваемые действия, выразившиеся в приостановлении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, полностью соответствует нормам действующего законодательства Российской Федерации.

Кроме того, доводы Управления подтверждаются определением Верховного суда Российской Федерации.

Арбитражным судом заявленные требования заявителя оставлены без удовлетворения. Данный судебный акт мотивирован тем, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав

на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ (абз. 1 п. 1 ст. 2 Закона о регистрации).

Частью 1 ст. 4 Закона о регистрации наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том

числе ипотека.

Как следует из материалов дела, основанием для приостановления государственной регистрации послужило наличие у регистрирующего органа сведений о наложении ареста на имущество должника – ООО постановлением. На момент подачи заявления о государственной регистрации договора регистрирующий орган располагал сведениями о том, что постановлением судебного пристава – исполнителя на имущество принадлежащее должнику - ООО наложен арест.

В соответствии с ч. 4 ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости – ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом определяется судебным приставом – исполнителем.

В Управление поступило постановление судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на имущество должника – ООО.

Кроме того, в отношении земельного участка в ЕГРП внесена запись об аресте на основании определения районного суда г. Смоленска. Указанное определение отменено определением того же суда, представленным в судебное заседание.

В соответствии с п. 4 ст. 19 Закона о регистрации регистрирующим органом при наличии решения (определения, постановления) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

Таким образом, Законом о регистрации прямо предусмотрен запрет на

совершение регистрационных действий в случае наложения ареста до момента снятия такого ареста, если регистрирующий орган имел сведения о

нем.

Удовлетворение требований заявителя может повлечь за собой преодоление в судебном порядке установленных судебными приставами –

исполнителями запретов в рамках спора с регистрирующим органом.

При таких обстоятельствах, суд заключил, что основания для удовлетворения требований заявителя отсутствуют.