

ПРОЩАНИЕ С ПОСЛЕДНИМ ЖИЛЬЕМ

Есть ли у должника шанс
на судебное обжалование госрегистрации
перехода прав собственности
на недвижимое имущество

Евгений Постнов, генеральный директор
ООО «Информационно-правовое агентство
«ЭНПРА», кандидат юридических наук

Нередко приходится сталкиваться с ситуациями, когда законные права и интересы гражданина нарушены. Возникает ощущение бессилия. Стоит ли сопротивляться, если собственность у гражданина отобрал, например, крупный банк? Конечно, в процессуальном законе нет никаких «весовых категорий», как в боксе. Но кто же сомневается, что на практике они существуют? Следовательно, в суде гражданин столкнется сразу с двумя серьезными тяжеловесами — банком и государством (в лице регистрирующего органа), которые, что очень вероятно, будут находиться по «одну сторону барьера».

А должник и не в курсе...

Чаще всего обращение взыскания на имущество должника происходит без его непосредственного участия, так сказать, кулуарно: взыскатель передает судебное решение приставам, которые имитируют попытку продажи имущества на торгах (о которых никто, кроме взыскателя и самих приставов, чаще всего, не знает). Ну, а дальше, что называется, уже «дело техники»: раз купить имущество не «торгах» никто не захотел, судебные приставы предлагают взыскателю стать собственником этого имущества — в счет погашения долга и исполнения судебного решения. То есть происходит та самая государственная регистрация, которую как раз и подтверждает свидетельство о праве собственности. Заметим, сам должник в этой ситуации очень часто не ведает, что творится вокруг его собственности, а ведь знал бы — мог бы и возразить. Новый собственник возникает для него неожиданно, когда уже само государство подтвердило, что гражданин более не является хозяином своего имущества. Что делать в этой непростой ситуации? Ведь утрата имущества, особенно недвижимости, часто является для гражданина настоящей катастрофой, утратой нажитого капитала, крушением многих жизненных планов на будущее.

Попытка — не пытка

Чаще всего гражданин в этой ситуации берет то самое свидетельство на право собственности и пытается обжаловать его в судебном порядке. Это ошибка, и вот почему.

Действительно, ст. 13 ГК РФ указывает нам на то, что ненормативный акт государственного органа местного самоуправления, а также нормативный акт, не соответствующий закону или иным правовым актам, нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными. В этом случае нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными ст. 12 ГК РФ. При желании можно использовать также требования ст. 131, 209, 218, 551 ГК РФ, а также ст. 2, 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». То есть правовые основания у такого судебного иска, на первый взгляд, имеются. Ведь в силу ч. 1 ст. 264 ГПК РФ суд устанавливает факты, от которых зависит

возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан. В соответствии с требованиями п.6 ч.1 этой статьи суды рассматривают дела об установлении фактов владения и пользования недвижимым имуществом. В силу п. 10 ч.1 ст. 264 ГПК РФ суды также рассматривают дела об установлении других имеющих юридическое значение фактов. Но и такая позиция при внимательном рассмотрении не выдерживает критики.

Гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего в порядке, установленном гл. 25 ГПК РФ и гл. 24 АПК РФ. На основании ст. 11 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. В силу ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Статья 12 указанного федерального закона гласит, что Единый государственный реестр прав (ЕГРП) содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Но, заметим, действующим законодательством не предусмотрено внесение сведений в ЕГРП о недействительности государственной регистрации права. Также действующим законодательством не предусмотрена возможность признания недействительности свидетельства о государственной регистрации права. Следовательно, законом не предусмотрено и каких-либо правовых последствий признания недействительным свидетельства о государственной регистрации права.

Из этого следует, что упомянутая выше ст. 13 ГК РФ, устанавливающая порядок признания недействительными ненормативных актов государственных органов, не соответствующих закону и иным правовым актам и нарушающих гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина и юридического лица, не может распространяться на свидетельства, так как они не являются ненормативными актами государственного органа и к ним не могут быть применены положения упомянутой выше статьи закона. В отличие от ненормативных актов государственных органов, свидетельства о государственной регистрации не адресованы ограниченному кругу лиц, не содержат конкретных, обязательных предписаний для круга лиц, не носят разового характера (не прекращают своего действия в связи с исполнением). Кроме этого, свидетельство о регистрации права только удостоверяет сам факт принадлежности лицу прав на недвижимое имущество, что прямо указано в ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Это означает, что такое свидетельство не является правоустанавливающим документом и основанием для возникновения прав и обязанностей в отношении недвижимого имущества.

Да ведь жить негде!

Еще одна распространенная ошибка пострадавшего должника, у которого отобрали его недвижимость, — попытка в суде доказывать, что жить ему больше негде, и, следовательно, лишить его права собственности на недвижимость нельзя. Действительно, в соответствии с требованиями ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности:

- жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем ему помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением имущества, если оно

является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание;

- земельные участки, на которых расположены объекты, указанные выше, за исключением имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством может быть обращено взыскание.

Вы, разумеется, обратили внимание на ссылки на ипотеку как на исключительный случай. Да, в нашей стране можно выбросить должника и его семью на улицу, если взыскателем является залогодержатель, а недвижимость — предметом ипотеки. Видно, наш законодатель «дружит домами» с кредитными учреждениями, раз такое стало возможным и получило четкую нормативно-правовую основу в процессуальном законе.

Но и у «ипотечного» должника есть кое-какие основания для продолжения борьбы. Дело в том, что в соответствии с содержанием Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» основания возникновения ипотеки возникают лишь тогда, когда по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Причем залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда ГК РФ или Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не установлены иные правила.

Так вот, когда знакомишься с документами, на основании которых было обращено взыскание на имущество должника, часто убеждаешься в том, что во многих случаях перечисленные выше документы содержат термин «залог», «предмет залога» и т.д. То есть эти документы подготовлены и подписаны именно с учетом правового статуса объектов недвижимости, как имущества, которое якобы ранее находилось в залоге и на которое обращено взыскание именно как на предмет залога. Но иногда, как показывает практика, никакого залога (никакого договора ипотеки) на земельный участок и расположенные на нем строения не оформлено, как бы странно это ни звучало. Или оформлено, но с грубейшими нарушениями установленного порядка. Но ведь целевой кредит на покупку недвижимости и ипотечное кредитование — разные по своей правовой природе явления. В силу п. 1-2 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор об ипотеке подлежит государственной регистрации. Такой договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Не такое уж и безнадежное дело...

Вот вам, уважаемый читатель, и рекомендация, основанная на практическом опыте наших юристов, — всегда полезно убедиться в том, что ваши залоговые обязательства вступили в законную силу, т.е. имела место государственная регистрация договора залога недвижимого имущества (ипотеки). Кредитные учреждения часто пренебрегают этой «формальностью» и (по разным причинам) не утруждают себя оформлением государственной регистрации залога. Используйте эту ошибку — не пожалейте. Посмотрите на специальные отметки регистрирующего органа (на последней странице закладной), подтверждающие сам факт государственной регистрации залога

(прямоугольный штамп установленного образца, заполненный и подписанный государственным регистратором). Сравните этот штамп с аналогичными отметками на других документах, которые также прошли процедуру государственной регистрации (на договоре купли-продажи, например). Иногда упомянутые штампы отличаются друг от друга, даже эксперта звать не надо. Не в обиду некоторым банкам будет сказано, но в ряде случаев такие штампы изготавливаются и проставляются юристами кредитной организации, т.е. представляют собой грубую подделку официального документа.

Опросите несколько «ипотечных» должников: у кого из них на руках находятся договоры залога (закладные)? Много таких? Почему банки предпочитают оставлять оба экземпляра закладной себе? Не случайно это, ох, не случайно...

Так что, когда будете обращаться в суд с исковым заявлением, просите суд признать недействительной государственную регистрацию права собственности, причем с указанием на конкретную регистрационную запись. Тогда хоть какой-то шанс у вас появится. Так что «успеха нам всем в нашем безнадежном деле»...