



**Челябинский областной  
третейский суд**

при ЗАО «Юридический центр «СОВЕТНИК ПРАВА»

454007, г. Челябинск, ул. Артиллерийская, 102,  
оф. 205, тел. (факс): 8 (351) 799-71-60,  
8 (351) 799-71-39

Судье Федерального арбитражного  
суда Северо-Кавказского округа  
Рассказову О.Л.

50063, Краснодар, ул.  
Рашпилевская, д.4;

Факсом (8-861) 268-44-98

Исх. № РС-02/2009 от 01.03.2013 г.  
На № Исх. № от 01 МАР 2013 г.

О формировании единообразной  
судебной практики

Уважаемый Олег Леонидович!

На Вашем рассмотрении находится арбитражное дело № А53-4711/2012 по кассационной жалобе конкурсного управляющего ООО «Росдонстрой» Швайко В.П. на постановление 15 ААС от 28.12.2012. В связи с его рассмотрением, назначенным на 28.03.2013, просим Вас при принятии решения учитывать следующие обстоятельства.

В круг обстоятельств рассматриваемого Вами дела входит приостановление регистрации прав заявителя жалобы на объект недвижимости (установленного судебным актом) в силу наложенного на него ареста.

На протяжении 2009-2013 годов нашим третейским судом рассмотрен ряд исков о признании права собственности на недвижимое имущество, на которое ранее судами налагались аресты. В каждом случае компетентным государственным судом, осведомленным о существовании арестов, выдавались исполнительные листы на принудительное исполнение решений. Однако регистрирующим органом в ряде случаев принимались решения о приостановлении и об отказе в государственной регистрации прав заявителей в связи с наличием не отмененных арестов. Изучая данные документы и контролируя тем самым исполнимость принимаемых судебных постановлений, специалисты суда отмечали их явное противоречие сложившейся судебной практике.

Так, постановлениями ФАС ЗСО от 9 марта 2005 года Дело N Ф04-977/2005(9136-А45-22), ФАС МО от 8 октября 2010 г. N КГ-А40/11556-10 Дело N А40-19744/10-144-48, 9 ААС от 26 мая 2010 г. N 09АП-10194/2010-АК Дело N А40-165804/09-21-1231, ФАС ВСО от 19 апреля 2010 г. N А58-7661/09. ФАС ЦО от 26 февраля 2008 г. по делу N А68-2685/07-142/8, сформирована правовая позиция, согласно которой (исходя из принципа

обязательности судебных постановлений и возможности приостановления их исполнения только с применением процедур, предусмотренных процессуальным законодательством при рассмотрении кассационных жалоб) арест не препятствует исполнению регистрирующими органами решений судов о признании права собственности.

Постановлением ФАС УО от 06.10.2011 по делу № А07-2210/2011 была сформирована иная правовая позиция, которая и легла в основу действий регистрирующего органа в рассматриваемом Вами деле. Согласно этой позиции, запрет на осуществление регистрационных действий является основанием для приостановления регистрации, при этом тот факт, что права заявителя на объект недвижимости подтверждены судебным актом, не влияет на законную силу актов о наложении запрета. Между тем, на вышеприведенные постановления данное не влияет. Согласно его обстоятельствам, государственная регистрация приостановлена исключительно в силу поступления определения о наложении ареста в период рассмотрения заявления общества, а не до его поступления. Следовательно, данная позиция согласуется с абз. 2 части 4 статьи 19 Закона о госрегистрации, и никак не влияет на правильность выводов вышеуказанных судов о недопустимости по общему правилу (за исключением случая поступления определения о наложении ареста в период рассмотрения заявления) уклоняться от регистрации прав, установленных судебными постановлениями, на основании наличия арестов, существующих к моменту обращения с заявлением о государственной регистрации права.

Кроме того, из буквального текста Постановления от 06.10.2011 и Постановления 18 ААС от 03.11.2010 по делу № А07-3381/2009 (на основании которого возникли права общества, за регистрацией которых оно и обратилось) следует, что наложенный арест препятствует регистрации прав, подтвержденных судебным постановлением, а не возникших из него (т.е. в случаях, когда у заявителя имеются иные основания для возникновения прав, отличные от судебного решения, вступившего в законную силу). Из буквального толкования обстоятельств дела следует, что приостановлена может быть регистрация прав по виндикационным решениям судов, но не по правоустанавливающим (в которых содержится требование о признании права) и не по правообразующим (в которых содержатся требования о регистрации перехода права или сделки), поскольку последние в рамках вышеуказанного дела не принимались.

Из вышеизложенного следует, что Постановление ФАС УО от 06.10.2011 при рассмотрении настоящего дела применяться не может, так как в нем содержатся иные обстоятельства, отличные от имеющих место в рассматриваемом Вами деле. Однако, в отмененном Постановлении 15 ААС от 26.06.2012 по рассматриваемому Вами делу ссылка на данное Постановление имеется, что неправомерно (по нашему мнению).

Вышеприведенные доводы должны быть учтены Вами при рассмотрении 28.03.2013 кассационной жалобы Швайко В.П. По нашему мнению, в принимаемом Вами Постановлении должно быть сформулировано

разъяснение (не влияющее на исход дела) о том, что аресты, ограничения и обременения имущества, зарегистрированные до момента обращения заявителя с заявлением о регистрации прав, установленных вступившим в законную силу решением суда, не могут препятствовать осуществлению регистрации данных прав. При этом Вы правомерно можете сослаться как на соответствующие нормы АПК РФ (статья 16), так и на пункт 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132, согласно которому отказ регистратора в государственной регистрации по такому основанию является незаконным в случае, если в отношении недвижимого имущества, право собственности на которое признано вступившим в законную силу судебным актом, имеются зарегистрированные за третьими лицами ограничения либо обременения (право аренды, право залога и т.п.), а в судебном акте указание на названные ограничения (обременения) отсутствует. В этом случае право на недвижимое имущество подлежит регистрации с сохранением ранее внесенных в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр) записей об ограничениях и обременениях, если иное не предусмотрено законом.

Аналогичное положение содержится в пункте 1 статьи 19 Закона о регистрации, устанавливающим единственное основание для приостановления регистрации прав, установленных судебным актом, - сомнение регистратора в подлинности представленных документов.

Кроме того, согласно буквальному толкованию части 4 статьи 19 Закона о третейских судах приостановление государственной регистрации возможно в случае поступления в регистрирующий орган определений о наложении арестов в период рассмотрения заявлений о регистрации перехода права или сделки. Из данного положения закона следует возможность приостановления регистрации при наличии одновременно двух условий: подаче заявления о регистрации перехода права (подаваемого обеими сторонами сделки) или о регистрации сделки и поступлении определения в период рассмотрения соответствующего заявления. При обращении заявителя за регистрацией прав, установленных вступившим в законную силу решением суда, заявление о регистрации перехода права или сделки, как правило не подается; вместо него подается заявление о регистрации права (в смысле возникновения; за исключением случая когда требование о регистрации перехода права содержится в судебном акте). При таких обстоятельствах ранее наложенный арест также не может препятствовать рассмотрению и разрешению по существу заявления о регистрации прав, установленных вступившим в законную силу решением суда, с проведением соответствующей регистрации.

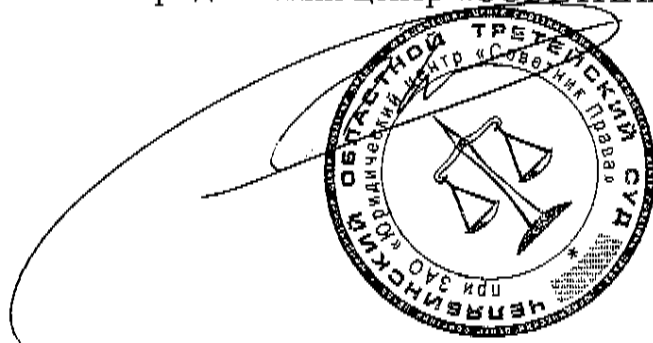
В свете вышеизложенного, просим Вас при рассмотрении дела принять во внимание ранее сложившуюся судебную практику и устранить образовавшееся в ней противоречие, разъяснив порядок применения ч. 4 ст. 19 Закона о госрегистрации в части возможности его применения при

4

приостановлении регистрации прав, установленных вступившим в законную силу судебным актом.

С уважением,

Председатель постоянно действующего  
Челябинского областного третейского суда  
при ЗАО «Юридический центр «СОВЕТНИК ПРАВА»



Балыкин Григорий Николаевич