

Создается впечатление, что Управление Росреестра по Тамбовской области намеренно препятствует реализации юридической справедливости и создает условия для рейдерских атак на прозрачное и эффективное предприятие

В Тамбовской области разгорелся конфликт, в котором с одной стороны задействована строительная фирма «Монолит», с другой стороны — подразделение государственного ведомства Росрегистрации (ранее ФРС, сейчас — Росреестр). Причем конфликт развивается по нескольким направлениям, и региональное деловое издание «ЭЖ-Черноземье» уже обращалось к этой теме.

Сейчас противостояние переходит в острую фазу. В центре конфликтной ситуации — завершённое строительство с долевым участием, которое осуществила фирма «Монолит». Суть спора: компания «Монолит» рисковала, несла все издержки, а когда проект оказался реализованным, появились лица из числа дольщиков, которые не только захотели получить причитающееся им (и получили!), но и гораздо больше — не заработанную ими прибыль. И помощником в этом им стало Управление Росреестра по Тамбовской области (руководитель — Николай Ельцов). Сегодня мы представляем на страницах газеты точку зрения строительной фирмы в лице советника по правовым вопросам директора ООО «Монолит» Олега КАЛИНОВА.

Надуманный конфликт продолжается три года

ООО «Монолит», реализуя в качестве застройщика проект строительства нежилого здания по ул. Державинской, д. 16а в г. Тамбове (далее — Здание), заключило договоры долевого участия, по которым обязалось передать часть помещений в Здании в собственность других лиц — дольщиков. По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию ООО «Монолит» оформило право собственности на Здание за собой — с тем, чтобы иметь юридическую возможность исполнить договоры долевого участия: **как известно, нельзя передать прав больше, нежели имеешь сам.** Ведь дольщики не могли приобрести права на причитающиеся им помещения первоначально (п. 1 ст. 218 ГК РФ), а могли — только производно (п. 2 ст. 218 ГК РФ). **Производный же характер приобретения прав собственности требует фигуры собственника.** Однако, несмотря на то, что ООО «Монолит» передало помещения дольщикам, в связи с чем между дольщиками и ООО «Монолит» были подписаны соответствующие акты приема-передачи, несмотря, таким образом, на отсутствие каких-либо спорных, по поводу прав на помещения, отношений между дольщиками и ООО «Монолит», УФРС по ТО отказалось производить регистрацию прав дольщиков в обычном порядке, заставляя дольщиков судиться (повторим, в отсутствие на самом деле каких-либо споров) с ООО «Монолит» — обращаться с исками к ООО «Монолит» о признании прав собственности на помещения. Кроме того, **по надуманным основаниям отказано и ООО «Монолит» в регистрации прав на те помещения, которые остались у него после исполнения им обязательств перед дольщиками.**

Конфликт, который не имел никаких причин для возникновения, продолжается три года. ООО «Монолит» причинен значительный имущественный и серьезный репутационный вред.

Ситуация, очевидно, требует вмешательства вышестоящих для УФРС по ТО инстанций — Росрегистрации или Минэкономразвития.

Позиция ООО «Монолит» по вопросу о регистрации прав на Здание

На этапе строительства Здания ООО «Монолит», действовавшим при реализации данного проекта в качестве **застройщика** (т.е. лица, которое в установленном законом порядке получило земельный участок под застройку и разрешение на строительство на этом участке), были заключены договоры об отчуждении площадей будущего объекта в собственность иных лиц (дольщиков).

Поскольку разрешение на строительство Здания было получено ООО «Монолит» до 01.04.2005, действие 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 — ФЗ «Об участии в долевом строительстве...») на отношения из указанных договоров, **названных договорами долевого участия**, не распространялось.

По своей правовой природе данные договоры долевого участия не были ни договорами о совместной деятельности (просто-го товарищества), ни договорами строительного подряда, а были договорами синаллагматическими, наиболее близкими описанному в законе (п. 2 ст. 455 ГК РФ) договору купли-продажи будущей вещи.

Гражданский закон отличает первоначальное приобретение права собственности на вещь (в силу ее создания, строительства для себя; п. 1 ст. 218 ГК РФ) от производного (т.е. по договору; п. 2 ст. 218 ГК РФ). Причем различие это — принципиальное, такое, что указанные способы приобретения права собственности категорически сочетаться не могут и исключают друг друга.

Если исходить из этого, а также из того, что было сказано выше о наличии у ООО «Монолит» статуса застройщика и об отсутствии между ООО «Монолит» и дольщиками совместной деятельности при строительстве Здания, — ответ на вопрос о том, каковы же основания приобретения прав собственности у дольщиков в нашем случае — первоначальные или производные, представляется вполне очевидным. Только — производные, т.е.

Всегда ли права госструктура в споре с бизнесом?

вытекающие из договоров, заключенных дольщиками с ООО «Монолит», а никак не первоначальные, которые бы имели место в случае: а) **создания** этими лицами объектов недвижимости, б) создания ими объектов недвижимости **легальным образом**, с) создания ими объектов недвижимости **для себя**.

Во-первых, создать, построить помещения, являющиеся **фиктивными объектами права**, в принципе нельзя. В нашем случае создать, получив соответствующие основания приобретения права собственности, можно было бы только Здание. Но дольщики не создавали и его: оно было построено ООО «Монолит».

Не приходится, во-вторых, говорить здесь и о соблюдении других установленных законом требований для приобретения доль-

ступило бы в их общую долевую собственность. Но такой совместной деятельности, как мы показали выше, не было.

Конечно, обыденному, неподготовленному к восприятию сложных юридических конструкций сознанию достаточно тяжело было бы согласиться с тем, что ООО «Монолит» — при наличии заключенных им договоров долевого участия — создавало Здание **для себя** и, таким образом, должно считаться лицом, приобретшим право на него первоначальным путем. Но, как известно, *ignorantia non est argumentum*, невежество — не аргумент. В области права вообще немало вещей, воспринимаемых, понимаемых запросто и без соответствующей подготовки. В полной мере это относится и к правильному прочтению п. 1 ст. 218 ГК РФ.

Дело в том, что застройщик в принципе **не может создавать недвижимость не для себя**. Такова позиция застройщика в процессе строительства — определяющая и исключительная.

Безусловно, уже с самого начала строительства застройщик может заключить договор об отчуждении создаваемой им недвижимой вещи (ведь закон, не делая никаких оговорок и исключений для недвижимости, позволяет совершить договор об отчуждении вещи, как имеющейся в наличии, так и той, которая только в будущем будет создана отчуждателем (п. 2 ст. 455 ГК РФ), это, однако, не будет означать того, что у приобретателя будущей вещи право на нее возникнет первоначально. Нет, приобретатель такой вещи получит на нее право **только после того**, как отчуждателем будет исполнен соответствующий договор, и вещь будет им передана приобретателю. То есть право приобретателя на вещь возникнет производно — по договору, в результате, после его исполнения и, конечно, после того, как право на новую недвижимую вещь появится у самого застройщика в силу ее создания. До того же момента никаких прав на вещь, т.е. вещных прав, у приобретателя не будет, у него будут **обязательственные права по отношению к застройщику**.

Вывод о том, что застройщик, имеющий договор об отчуждении будущей недвижимости, не может приобрести прав на эту недвижимость первоначально, так как создает ее «не для себя», основан на смешении вещных и обязательственных прав и находится в прямом противоречии с действующим законодательством. Он, в

частности, ведет к тому, что **застройщик становится одновременно и подрядчиком, что исключено в принципе**. Это юридический парадокс, оксюморон.

Позиция УФРС по Тамбовской области

В конце июня 2007 года ООО «Монолит» обратилось в Управление Федеральной регистрационной службы по Тамбовской области (ныне Управление Росреестра, далее по тексту — УФРС по ТО) за регистрацией права собственности на Здание, и 24 июля 2007 года таковая регистрация состоялась.

Дольщики получили от ООО «Монолит» причитающиеся им помещения, о чем между ООО «Монолит» и дольщиками были подписаны соответствующие акты приема-передачи. Должен был начаться процесс оформления прав на помещения. Должен был, но не начался.

По мнению УФРС по ТО, регистрация права собственности ООО «Монолит» на Здание была неправомерной, и она создала препятствия для последующего оформления прав дольщиков в обычном порядке. В связи с чем дольщикам, по мнению УФРС по ТО, надлежало добиваться регистрации своих прав в порядке судебном — посредством обращения в суд с исками к ООО «Монолит» о признании прав собственности на помещения.

При этом обосновало такую свою позицию УФРС по ТО единственно тем, что, согласно абз. 2 п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав...», зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Никаких других отсылающих к закону объяснений этой позиции у УФРС по ТО не было.

Поскольку аутентичность аргументации УФРС по ТО здесь крайне важна, следует, полагаем, обратиться к первоисточнику:

«ООО «Монолит» обратилось в Управление Федеральной регистрационной службы по Тамбовской области с заявлением о государственной регистрации права собственности в целом на офисно-торговое здание с помещениями общественного питания и бытового обслуживания, расположенное по адресу: г. Тамбов, ул. Державинская, д. 16а, как правообладатель, представив все документы, необходимые для регистрации своего права, в том числе документ, подтверждающий, что строительство указанного здания велось им за счет собственных средств, т.е. без

По надуманным основаниям отказано и ООО «Монолит» в регистрации прав на те помещения, которые остались у него после исполнения им обязательств перед дольщиками.



На заседании правления Торгово-промышленной палаты Российской Федерации события вокруг фирмы «Монолит» были названы рейдерской атакой

привлечения дольщиков...

Если бы Управление Федеральной регистрационной службы по Тамбовской области располагало документально подтвержденной информацией о наличии договоров, заключенных гражданами и (или) организациями с ООО «Монолит» по строительству вышеобозначенного здания, то правообладателями данного здания являлись бы участники строительства, определяемые в рамках заключенных договоров. Только они имели бы право обратиться за государственной регистрацией прав после исполнения своих обязательств по договору, и тогда не была бы произведена регистрация права собственности за ООО «Монолит». В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация права является единственным доказательством

существования зарегистрированного права, и зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Следовательно, оспорить права ООО «Монолит» на офисно-торговое здание с помещениями общественного питания и бытового обслуживания, расположенное по адресу: г. Тамбов, ул. Державинская, д. 16а, и **оформить права дольщиков (если таковые имеются) возможно только в судебном порядке**.

Вот такое вот «объяснение». «Если бы мы знали, то тогда...»

Но, во-первых, **знали**. И руководство, и рядовые специалисты УФРС по ТО располагали информацией о заключенных ООО «Монолит» договорах долевого участия и об обязательствах ООО «Монолит» перед дольщиками. С февраля 2007 года директор и юристы ООО «Монолит» неоднократно обсуждали в УФРС по ТО пути, порядок регистрации прав на Здание.

И как раз с этим **знанием** на-

прямую связано появление того документа, на который, «уличая» ООО «Монолит» в предоставлении недостоверной информации, часто ссылается сейчас УФРС по ТО, а именно – справки ООО «Монолит» о том, что Здание было построено ООО «Монолит» за счет собственных средств: было поставлено условие, что регистрация права собственности ООО «Монолит» на Здание состоится только в том случае, если ООО «Монолит» представит в УФРС по ТО справку, подтверждающую отсутствие дольщиков в проекте.

Справка была представлена. Только в ней ни слова не было сказано **про отсутствующих дольщиков** – о такой формулировке и речи быть не могло. Сказано было всего лишь и только то, что объект построен за счет собственных средств ООО «Монолит». И это юридически безупречно отражало действительные обстоятельства строительства Здания.

Ведь деньги, уплаченные одним контрагентом другому в каче-

стве встречного предоставления по синаллагматическому договору, поступают в собственность получившего их лица. Становятся его собственными деньгами (*между прочим, в том числе и этим обстоятельством объясняется то, почему все риски, связанные с реализацией проекта строительства Здания, лежали, должны были лежать на ООО «Монолит»*). Или специалисты УФРС по ТО полагают, что дольщики, уплатив ООО «Монолит» деньги и получив в связи с этим право требовать от ООО «Монолит» передачи в свою собственность помещений, сохраняли права на деньги, т.е. **получали права на помещения и сохраняли при этом права на деньги?**

ООО «Монолит» никогда и нигде, повторяем – никогда и нигде, не заявляло о том, что в проекте нет дольщиков. Более того, как мы уже указали, ООО «Монолит» специально и неоднократно информировало УФРС по ТО об их наличии.

А если бы, во-вторых, и не знали, если допустить a contrario, что в УФРС по ТО при регистрации права ООО «Монолит» на Здание действительно не имели ни малейшего представления об обязательственных отношениях между ООО «Монолит» и дольщиками, **это бы что-нибудь меняло?** Это бы как-то отразилось на основаниях приобретения прав собственности дольщиков и ООО «Монолит»?

Безусловно – нет. Основания приобретения прав собственности определяются в соответствии с ГК РФ, и в данном случае ими были: для возникновения у ООО «Монолит» права на Здание – создание новой недвижимой вещи (*п. 1 ст. 218 ГК РФ*), для появления у дольщиков прав на помещения – исполнение соответствующих договоров между ООО «Монолит» и дольщиками (*п. 2 ст. 218 ГК РФ*). А знало бы УФРС по ТО о наличии соответствующих обязательств ООО «Монолит» или нет, на основания приобретения прав ООО «Монолит» и дольщиков это бы равным счетом никак не повлияло.

Что показали суды

На настоящий момент внесено уже более сорока судебных решений о признании прав собственности дольщиков на помещения. И что же? Как-то ситуация с правом собственности ООО «Монолит» на Здание, т.е. с тем, что, по мнению УФРС по ТО, являлось препятствием для регистрации прав дольщиков в обычном порядке, изменилась? Ведь если право ООО «Монолит» на Здание было таковым препятствием, и если оформление – по суду – прав дольщиков состоялось, то, наверное, логично было бы предположить, что препятствие это к настоящему моменту уже устранено, т.е. прекращено право собственности ООО «Монолит» на Здание? Ничего подобного. ООО «Монолит» сохранило это право.

Значит, что получается? А получается, что в судебном порядке, так сказать, «опытным путем», было установлено, что никаким препятствием для регистрации прав дольщиков на помещения уже состоявшаяся регистрация права ООО «Монолит» на Здание не была. А если бы и была, то, безусловно, уже с первым же судебным решением о признании права дольщика на помещение препятствие это было бы устранено.

Однако эти, безусловно, крайне интересные для описываемого конфликта результаты судебных разбирательств, не произвели на УФРС по ТО ровным счетом никакого впечатления. Конфликт продолжается и приобрел на настоящий момент характер уже откровенного абсурда. Регистрируя – при имеющемся и сохраняющемся праве ООО «Монолит» на Здание – права одних дольщиков, УФРС по ТО продолжает отказывать другим. **И продолжает объяснять это невозможностью того, что оно же само и делает!**

Qui bono? Ошибка или намеренные действия отдельных должностных лиц?

В результате совершенно бездумного и необъяснимо упрямого применения правила о том, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, ООО «Монолит» **уже** причинен значительный имущественный и репутационный вред.

Но история эта продолжается. Даже и приобретя к настоящему времени характер уже очевидного абсурда, она все равно продолжается, длится. Почему? Для чего?

Можно, конечно, и дальше относиться к происходящему как к ошибке – такой странной, многократно повторяемой и уже ставшей очевидной, но – ошибке. Но можно предположить и другое; основания для того есть.

На протяжении всего того времени, что длится эта история, против ООО «Монолит» действует группа из трех бывших дольщиков, получивших **все**, что причиталось им по договорам с ООО «Монолит», но, тем не менее, считающих себя обделенными, «обманутыми» ООО «Монолит». Полагаем, что дело, скорее всего, в намерении этой группы отнять у ООО «Монолит» те входящие в состав Здания помещения, которые остались у ООО «Монолит» после исполнения им обязательств перед всеми дольщиками и которые, таким образом, составили выгоду ООО «Монолит» от реализации проекта строительства Здания.

Бесконечные обращения во все, какие только можно представить, инстанции по поводу «обманутых дольщиков». Разухабистые клеветнические сочинения в местных СМИ – на ту же тему и теми же, скорее всего, лицами инициированные. Наконец, возбуждение их усилиями уголовного дела против руководства ООО «Монолит». (Возбуждено оно было как раз в связи с той конфликтной ситуацией, о которой мы здесь говорим, а конкретно – по поводу регистрации права собственности ООО «Монолит» на Здание. Расследование продолжалось семь месяцев и закончилось прекращением дела со следующим резюме: «Право собственности на здание приобретено застройщиком в силу п. 1 ст. 218 ГК РФ, то есть не в силу договора, а в результате создания объекта для себя...») Сначала мы не понимали мотивацию их действий. Все, что им причиталось по договорам, они получили. Когда же от них стали поступать настоятельные вопросы о том, **что будет с «нераспределенным»** (т.е. с помещениями, оставшимися у ООО «Монолит» в качестве выгоды от реализации проекта строительства Здания), вот тогда все и стало ясно.

В самом деле, если иметь целью добиться этого «нераспределенного» и сознавать притом заведомую невозможность соответствующего правового обо-

снования (*исхитриться и каким-то образом из более чем пятидесяти синаллагматических договоров сделать один, причем – совместной деятельности, причем – совершенный только между дольщиками, – задача, безусловно, неразрешимая*), то очень логично было бы тогда поставить именно на дискредитацию ООО «Монолит» и его руководства, на опорочивание оснований приобретения прав ООО «Монолит» на интересующее имущество, на то, чтобы любым путем «выдать», «выдворить» ООО «Монолит» из Здания, а его руководство – вообще как-нибудь устранить (*с возбуждением уголовного дела перспектива такого развития событий была*). Вот тогда, действительно, какая-то вероятность достижения поставленной цели была бы.

Так что с мотивацией этой группы все понятно – остается разъяснить, случайным или намеренным оказалось участие в этом конфликте УФРС.

Очень сложно объяснить конфликт, продолжающийся три года, просто случайностью, просто ошибкой. Наверное, можно было за это время как-то свериться с законодательством, с литературой – ознакомиться, к примеру, со статьей К.И. Скловского («Хозяйство и право», 2008, № 7), в которой доктор юридических наук, один из ведущих отечественных специалистов в сфере проблематики соб-

ственности и владения, член Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства специально и подробнейшим образом разобрал ситуацию с регистрацией прав на Здание и поддержал позицию ООО «Монолит»? Наверное, можно было обратиться к результатам судебных процессов (*см. выше*), с которыми повторяемая многократно ошибка УФРС по ТО стала очевидной? Наверное, можно было вынести проблему с регистрацией прав на Здание на рассмотрение действующего при УФРС по ТО Межведомственного совета по проблемам в сфере недвижимости? Можно было. Если бы отношение к этому конфликту было именно как к **проблеме** – которую **необходимо разрешить**.

Трудно этот «выгодный» конфликт объяснять казусом и ошибкой, когда в качестве одного из наиболее вероятных в данном случае «выгодоприобретателей» выступает лицо, которое могло бы, как представляется, иметь особые отношения с УФРС по ТО: член действующей против ООО «Монолит» группы **Сергей Львович Камышиников** владеет ООО «Плюс Гарантия» – бессменным поставщиком программного обеспечения, справочно-правовых систем в УФРС по ТО и его подразделения, а также является бывшим однокурсником заместителя руково-

дителя УФРС по ТО (А.В. Захаров).

И уже вовсе странно говорить о случайности, если знать о ситуации с регистрацией – вернее, с отказом УФРС по ТО в регистрации – прав ООО «Монолит» как раз на то самое «нераспределенное», т.е. на помещения, которые составили выгоду ООО «Монолит» от реализации проекта его строительства. В качестве причины такого отказа УФРС по ТО назвало несоответствие закону – но не тех документов, которые в действительности были представлены ООО «Монолит» для регистрации прав на помещения, а **вообще других (!), выдуманных** УФРС по ТО. На просьбу ООО «Монолит» как-то в связи с этим объясниться УФРС по ТО... обеспечило ООО «Монолит» выдержками из ФЗ «О государственной регистрации прав...». На повторную просьбу разъяснить все-таки, что конкретно от ООО «Монолит» в сложившейся ситуации требуется, и, в частности, какие другие документы необходимо ему представить УФРС по ТО для регистрации прав на соответствующие помещения, последовало заявление: УФРС по ТО считает себя вправе переписку с ООО «Монолит» прекратить. Что это, и как понимать это? И чем это можно было бы объяснить – ошибкой, случайностью, чем?