

Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью на основании судебных актов

В настоящее время наблюдается устойчивая тенденция обращения физических и юридических лиц за судебной защитой в сфере имущественных прав и интересов. Зачастую итоговые судебные акты по таким делам устанавливают права на недвижимое имущество.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) указывает, что судебный акт является самостоятельным основанием возникновения, изменения, прекращения гражданских прав и обязанностей (пп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ).

Стоит отметить, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

Государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно ч. 5 ст. 1 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной законодательством системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В настоящий момент органом, осуществляющим процедуру учета недвижимых объектов и регистрации прав, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее территориальные органы.

Часть 2 статьи 14 Закона о регистрации содержит перечень оснований для осуществления государственной регистрации прав (правоустанавливающие документы), одним из которых является вступивший в законную силу судебный акт.

Необходимо подчеркнуть, что судебный акт является особым правоустанавливающим документом, отличающимся от иных документов признаком обязательности и исполнимости.

Согласно абз. 2 п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», основанием для внесения записи в государственный реестр прав являются судебные акты, в резолютивной

части которых решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки.

Для целей государственной регистрации могут быть представлены и иные судебные решения, которые, по сути, не устанавливают права на недвижимость, но без таковых документов оформить права на недвижимость невозможно. Это, например, решения судов об установлении юридических фактов принадлежности правоустанавливающих документов гражданину или юридическому лицу в том случае, если, например, в правоустанавливающих документах имеются неточности в написании фамилии, имени, отчества гражданина, наименования юридического лица, а также решения судов об идентичности описания объектов недвижимости в случае разночтения их описания в правоустанавливающем документе и полученном техническом документе.

Между тем, решение суда об установлении юридического факта приобретательной давности в отношении недвижимого имущества может являться основанием для проведения государственной регистрации права собственности.

Отдельного внимания заслуживает момент возникновения прав на недвижимость на основании судебного решения. Обычно решение, устанавливающее право, определяет момент его возникновения. Однако не все судебные решения определяют указанный момент, в этом случае, по общему правилу, права на недвижимость возникают с момента государственной регистрации.

Согласно ч. 3 ст. 21 Закона о регистрации для осуществления государственной регистрации прав необходимо предоставить в регистрирующий орган не менее чем два экземпляра решения, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Следует отметить, что согласно правовой позиции, изложенной в пункте 53 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРН, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРН.

Учитывая, что вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, государственный регистратор не вправе давать правовую оценку

вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан судебный акт.

Вместе с тем, государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебного акта осуществляется при наличии ряда условий.

Первым условием является вступление судебного акта в законную силу (судебное решение вступает в силу по истечении срока, отведенного законом на кассационное или апелляционное обжалование). Представленный на государственную регистрацию судебный акт должен иметь отметку о вступлении его в законную силу. Требования к содержанию решений судов и порядку их вступления в законную силу установлены статьями 198, 209, 329, 335, 367, 375, 391 Гражданского процессуального кодекса РФ, статьями 170, 180, 195, 271, 307 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

При этом, если представленная заявителем копия решения суда не содержит отметки о дате вступления решения в законную силу, считается, что вступление этого судебного акта в законную силу документально не подтверждено, что свидетельствует об отсутствии надлежащим образом подтвержденных сведений о вступлении судебного решения в законную силу, а, следовательно, и о непредставлении документа, необходимого для государственной регистрации прав, что является самостоятельным основанием для принятия решения об отказе в государственной регистрации прав).

Вторым условием является наличие в судебном акте описания объекта, указания правообладателя и вида подлежащего государственной регистрации права.

В соответствии с ч. 1 ст. 21 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать информацию, необходимую для внесения в ЕГРН. Эти документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права.

К таким сведениям относятся сведения об объекте, о субъекте-правообладателе и о праве на объект. Так, описание недвижимого имущества (площадь, кадастровый номер, местоположение) должно соответствовать описанию в технических документах, чтобы государственный регистратор мог однозначно идентифицировать объект недвижимости.

На практике встречаются ситуации, когда в регистрирующий орган поступают документы, содержание которых не соответствует решению суда. Наиболее часто такие расхождения возникают именно в характеристиках объекта недвижимости. При этом могут быть две причины расхождений в характеристиках объектов:

- 1) представление в суд документов, не отражающих действительное состояние объекта;

2) изменение объекта после вынесения решения суда, вызванное, например, проведенной после решения суда перепланировкой с сохранением внешних границ объекта либо реконструкцией объекта, повлекшей изменение его границ.

Кроме того, встречаются случаи, когда судебный акт содержит какие-либо ошибки либо неточности (например, в наименовании правообладателя либо в описании объекта недвижимости, либо его адресе (месте нахождения)).

В отдельных решениях встречается признание права без указания вида такого права. Например, решением суда признается право на долю в квартире, что соответствует комнате. Опираясь на такое решение, затруднительно определить вид права, подлежащий государственной регистрации: право общей долевой собственности на квартиру либо право собственности на комнату.

И в том и в другом случае, имеющиеся противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН (государственного кадастра недвижимости) о таком объекте недвижимости, являются основанием для приостановления государственной регистрации (п. 49 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

Судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения регистратором имеющихся записей в ЕГРН.

Так, вышеназванный совместный пленум выделяет отдельный способ оспаривания зарегистрированного права или обременения – предъявление иска о признании права или обременения отсутствующими.

Стоит отметить, что ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (п. 53 совместного пленума).

Как правило, в случае обращения истца с требованиями о признании сделки недействительной, суды при удовлетворении требований признают сделку таковой. Но, зачастую, применение последствий недействительности сделки не заявляется истцами в качестве исковых требований, а суд в силу положений ст. 166 ГК РФ также не применяет последствия недействительности ничтожной сделки, поскольку это право суда, а не обязанность. Между тем, решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРН.

Кроме того, следует обратить внимание на то, что в случае наличия зарегистрированного ограничения (обременения) прав, в исковом заявлении о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности необходимо также заявлять требование о прекращении/сохранении ограничения (обременения). Судебный акт, содержащий в резолютивной части вывод суда о прекращении или сохранении ограничения (обременения), будет являться основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРН. В том случае, если названные требования не будут заявлены или судом не будет разрешен вопрос о прекращении или сохранении ограничения (обременения), впоследствии, при исполнении такого решения суда, могут возникнуть трудности.

Резюмируя изложенное, отметим, что с целью исполнимости решения суда заинтересованным лицам при формулировании требований по спорам о правах необходимо учитывать требования Закона о регистрации, предъявляемые к правоустанавливающим документам.

**Юлия Бобровник,
главный специалист-эксперт
отдела правового обеспечения,
по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра
по Омской области.**