

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВАНИИ СУДЕБНЫХ АКТОВ



Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) в качестве самостоятельного основания возникновения, изменения, прекращения гражданских прав и обязанностей называет судебное решение (пп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ).

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).

С 01.01.2017 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).

Закон относит вступившие в законную силу судебные акты к основаниям для государственной регистрации права (п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона).

Судебный акт является особым правоустанавливающим документом, отличающимся от иных документов признаком обязательности и исполнимости.

К числу судебных актов относится, в том числе, и определение об утверждении мирового соглашения, предусматривающее возникновение или прекращение права (обременения или ограничения права) на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации.

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.

Но для целей государственной регистрации могут быть также 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.

Принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться в регистрирующий орган и предоставить для регистрации необходимые документы.

Копии судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю (ч.5 ст.21 Закона).

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.

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. В связи с чем 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:

– вступление судебного акта в законную силу (по общему правилу судебное решение вступает в силу по истечении срока, отведенного законом на кассационное или апелляционное обжалование. 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);

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

В соответствии с ч. 1 ст. 21 Закона 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 Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эти документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права.

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

В случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица, и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, то государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом (ч. 3 ст. 58 Закона).

Наиболее часто в регистрационной практике встречаются решения судов двух видов: о признании договоров недействительными и о признании права собственности.

Нередко возникают проблемы с исполнением судебных актов, что обусловлено, прежде всего, затруднениями, возникающими у участников гражданского процесса при определении способа защиты нарушенных прав и формулировке требований, направленных на восстановление данных прав в судебном порядке.

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 может 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).

Как правило, в случае обращения истца с требованиями о признании сделки недействительной, суды при удовлетворении таковых 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, как уже указывалось, 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/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/сохранении ограничения (обременения), впоследствии возникнут трудности при исполнении такого решения суда.

Подытоживая изложенное, хотелось бы отметить, что с целью исполнимости решения суда заинтересованным лицам при формулировании требований по спорам о правах необходимо учитывать требования Закона, предъявляемые к правоустанавливающим документам.