

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует
о государственной регистрации прав на объект недвижимости
на основании судебного акта**

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) судебное решение, установившее гражданские права и обязанности, является одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей.

На территории Российской Федерации государственный кадастровый учет недвижимого имущества, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Законом о регистрации установлено:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (часть 3 статьи 1);

- государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (часть 5 статьи 1);

- вступившие в законную силу судебные акты являются основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (пункт 5 части 2 статьи 14).

В связи с этим важно отметить, что права на объекты недвижимости, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в ЕГРН в соответствии с Законом о регистрации на общих основаниях.

Само по себе вступившее в законную силу судебное решение не приведет к возникновению права на объект недвижимого имущества, такое право возникнет только после внесения записи в государственный реестр, т.е. с момента государственной регистрации права.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании решения суда предусмотрены статьей 58 Закона о регистрации.

Следовательно, положениями части 3 статьи 58 Закона о регистрации предусмотрено, что решение, которым разрешен спор о праве на недвижимое

имущество, является основанием к регистрации такого права и такая регистрация происходит по заявлению лица, в пользу которого состоялось судебное решение, с предшествующей регистрацией прекращения права другого лица без соответствующего заявления лица, чье право прекращается.

С 30.04.2021 статья 58 Закона о регистрации дополнена частями 4, 8, согласно которым в частности:

если необходимость осуществления государственного кадастрового учета установлена решением суда и такое решение суда содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура объекта капитального строительства на земельном участке, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана или технического плана либо акта обследования, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, не требуется;

объект подлежит снятию с государственного кадастрового учета с одновременной государственной регистрацией прекращения прав на него (если права были зарегистрированы) в случае, если вступившим в законную силу решением суда установлено, что такой объект, сведения о котором содержатся в ЕГРН, не является недвижимостью, при этом подготовка каких-либо иных документов для осуществления органом регистрации прав указанных действий не требуется.

Статья 27 Закона о регистрации дополнена частью 2, согласно которой если отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав признан судом незаконным (не соответствующим основаниям, указанным в Законе о регистрации) и в решении суда указано на необходимость осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, указанные действия осуществляются без подачи заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление 10/22) разъяснены многие вопросы, касающиеся государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решений судов, вынесенных по результатам рассмотрения споров о правах на недвижимое имущество.

В частности, важное практическое значение для регистрационной сферы имеет разъяснение, содержащееся в пункте 21 Постановления 10/22, согласно которому судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности или об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в

течение такого срока является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП (с 01.01.2017 – ЕГРН).

Актуальным остается вопрос государственной регистрации прав на основании решений судов о признании сделки недействительной, в резолютивной части которых не содержится указания на применение ее последствий.

В пункте 52 Постановления 10/22 указано, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта 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, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

С принятием Постановления №10/22 введен в практику такой способ защиты права как признание права отсутствующим (пункт 52).

Лицо, чье право собственности или иное вещное право нарушено записью в ЕГРП, может обратиться в суд с иском о признании права или обременения отсутствующими, но только в исключительных случаях, когда защита нарушенных прав не представляется возможной ни путем предъявления иска о признании права, ни путем предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Согласно части 10 статьи 58 Закона о регистрации в случае признания судом зарегистрированного права отсутствующим без признания права за другим лицом государственная регистрация прекращения права может осуществляться по заявлению лица, в пользу которого вынесено такое решение.

Важное практическое значение в учетно-регистрационной сфере имеет разъяснение, сделанное в пункте 53 Постановления №10/22, в котором указано, что наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРП, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения соответствующей записи в ЕГРП согласно Закону о регистрации.

*Отдел правового обеспечения, по контролю (надзору)
в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-26, 45-08-29