

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании договоров в случаях, если одна из сторон договора уклоняется от государственной регистрации, или в случаях смерти физического лица либо ликвидации юридического лица, являющихся стороной договора

Согласно пункту 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом, права закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

В силу пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Вышеназванные положения имеют прямое отношение к государственной регистрации вещных прав (перехода прав) на недвижимое имущество (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

В соответствии с частью 4 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество.

«При государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании договора, государственная регистрация прав осуществляется в случае обращения в орган регистрации прав всех лиц, заключивших договор, если иное не установлено законом (пункт 3 части 3 статьи 15 Закона о регистрации)», - подчеркивает Уполномоченный по защите прав предпринимателей во Владимирской области Алла Матюшкина.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1-4 части первой ГК РФ» с 01.03.2013 установлена возможность осуществления государственной регистрации прав, возникающих на основании заключенного договора, по заявлению любой стороны сделки, совершённой в нотариальной форме, а также нотариуса (абзац 2 пункта 3 статьи 8.1 ГК РФ).

Согласно части 9 статьи 15 Закона о регистрации (введенной Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ) в случае ликвидации юридического лица или исключения недействующего юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) на момент подачи заявления о государственной регистрации перехода права собственности продавца, являющегося юридическим лицом, право собственности которого на отчуждаемый объект недвижимости зарегистрировано в ЕГРН, государственная регистрация перехода права собственности на данный объект недвижимости осуществляется на основании заявления покупателя и выписки из ЕГРЮЛ, подтверждающей внесение в этот реестр записи о ликвидации данного юридического лица или исключении недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ, а также предусмотренных договором купли-продажи документов, подтверждающих исполнение сторонами договора своих обязательств (в том числе по полной уплате цены договора, по передаче объекта недвижимости).

«Во всех других случаях, если одна из сторон договора уклоняется от совершения действий по государственной регистрации права (перехода права) собственности в отношении недвижимого имущества (подачи соответствующего заявления в регистрирующий орган), другая сторона вправе обратиться в суд с иском к этой стороне о государственной регистрации перехода права собственности (часть 7 статьи 15 Закона о регистрации)», - отмечает заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

Вступившее в законную силу решение суда о государственной регистрации перехода права собственности, разрешившее правовой спор между участниками сделки, подменяет собой соответствующее заявление уклоняющейся стороны сделки.

На практике часто имеют место случаи, когда после заключения договора купли-продажи (дарения) недвижимого имущества в простой письменной форме (без нотариального удостоверения) стороны договора в течение длительного периода не обращаются в органы регистрации прав, и в течение этого времени умирает физическое лицо, являющееся одной из сторон договора.

При этом право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в порядке универсального правопреемства (пункт 2 статьи 218, пункт 1 статьи 1110 ГК РФ) и принадлежит его наследникам со дня открытия наследства (дня смерти гражданина) независимо от времени фактического принятия наследства либо момента государственной регистрации права (статьи 1113, 1114, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ).

В результате подобных событий исчезает участник договора (правоотчуждатель), а у имущества появляются новые собственники

(наследники), что блокирует возможность осуществления государственной регистрации перехода права собственности.

Заместитель руководителя Управления Александр Киреев подчеркнул, что «Законом о регистрации не урегулирован порядок регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании заявления одной стороны сделки в случае смерти физического лица, являющегося второй стороной данной сделки. Выходом из данного положения является возможность применения к имеющимся правоотношениям правовых норм, регулирующих сходные отношения (пункт 1 статьи 6 ГК РФ) по регистрации перехода прав на основании судебного акта, в случае уклонения от этого одной из сторон договора, то есть статей 165, 551 ГК РФ, части 7 статьи 15 Закона о регистрации».

Соответственно, в случаях уклонения одной из сторон договора купли-продажи (дарения) от государственной регистрации перехода права собственности на основании договора, а также в случае смерти физического лица, являющегося одной из сторон такого договора, на основании которого происходит отчуждение недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора, может быть осуществлена на основании судебного акта о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

В случае если наследники отсутствуют либо никто из наследников не принял наследство или не имеет права наследовать, либо все наследники отстранены от наследования или отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника, имущество умершего считается выморочным (пункт 1 статьи 1151 ГК РФ) и переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, в зависимости от вида объекта недвижимости (пункт 2 статьи 1151 ГК РФ).

Таким образом, ответчиками по искам о государственной регистрации перехода права собственности в этом случае должны быть лица, являющиеся владельцами выморочного имущества.

*Материал подготовлен Управлением 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) 45-08-29
(4922) 45-08-26