

Д. В. Пархоменко¹, С. В. Ларин^{1}*

Современная российская модель регистрации прав на основании судебных актов

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: mr.larin.sergey@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются ключевые аспекты и нормативные базы, лежащие в основе процесса регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации, с акцентом на роли судебных актов в этом процессе.

Ключевые слова: регистрация прав, судебные акты, право собственности, Единый государственный реестр недвижимости, кадастровый учет

D. V. Parkhomenko¹, S. V. Larin^{1}*

Modern Russian model of registration of rights based on judicial acts

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: mr.larin.sergey@mail.ru

Abstract. The article examines the key aspects and regulatory frameworks underlying the process of registration of real estate rights in the Russian Federation, with an emphasis on the importance of judicial acts in this process.

Keywords: registration of rights, judicial acts, ownership, Unified State Register of Real Estate, cadastral registration

Введение

Государственная регистрация прав на недвижимость является одним из ключевых институтов в сфере имущественных отношений [1–6]. Этой теме посвящено множество научных работ, среди которых можно выделить труды таких авторов, как И.А. Емелькина [3], В.А. Алексеев [5], А.А. Иванов [7]. Несмотря на активное развитие системы регистрации в последние десятилетия, остается ряд нерешенных проблем и вопросов, требующих дальнейшего изучения. В частности, особого внимания заслуживает роль судебных актов в процессе регистрации прав на недвижимое имущество. Целью данного исследования является комплексный анализ современной российской модели регистрации прав на основании судебных актов, выявление ее особенностей, преимуществ и недостатков. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: изучить нормативно-правовую базу, регулирующую данную сферу; проанализировать судебную практику по вопросам регистрации прав на недвижимость; определить место и значение судебных актов в системе оснований для регистрации. Теоретическая значимость работы заключается в углублении научных знаний о

правовой природе и механизмах регистрации прав на недвижимость. Практическая значимость – возможность использования результатов исследования для совершенствования законодательства и правоприменительной практики в данной области.

Методы и материалы

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы анализа, синтеза, сравнения, а также специальные юридические методы толкования правовых норм и изучения материалов судебной практики.

Исторический метод применяется для рассмотрения этапов становления и развития системы регистрации прав на недвижимость в России. Сравнительно-правовой метод используется при сопоставлении особенностей регистрации прав на основании судебных актов в отечественной правовой системе.

Результаты

В таблице 1 представлены роль и особенности регистрации прав на недвижимость на основании судебных актов в России.

Таблица 1

Роль и особенности регистрации прав на недвижимость на основании судебных актов в России

Показатель	Значение
Роль судебных актов в регистрации прав	- являются основанием для внесения изменений в ЕГРН; - устанавливают факт наличия или отсутствия прав на недвижимость; - определяют наложение или снятие обременений на имущество; - возвращают имущество законному владельцу; - применяют последствия недействительности сделок
Особенность российской модели регистрации прав на основании судебных актов	для регистрации права судебный акт должен вступить в законную силу
Значение судебных актов в регистрации прав	обеспечивают учет и подтверждение прав на недвижимое имущество

Обсуждение

В России основы государственной регистрации прав на недвижимость заложены значительно позже по сравнению с европейскими странами, в основном в царский период, когда начало формироваться понятие о недвижимости как о

предмете вещных прав. Первые попытки создания систематизированной регистрации можно отнести к XVII веку, когда были созданы земельные и писцовые книги, однако они не были унифицированы и использовались в целях налогообложения.

Важным этапом стало принятие в 1868 году Указа о земельных участках и записях, который предписывал регистрацию всех сделок с недвижимостью. Однако, система государственной регистрации прав на недвижимость в России начала активно развиваться лишь в XX веке, и особенно после 1997 года, когда был принят Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», заложивший основы современной системы регистрации.

При этом большое количество реформ, происходивших в области института регистрации прав на недвижимое имущество, говорит не о быстром развитии экономических отношений, а скорее о недостаточном анализе принимаемых законов и отсутствии четко сформулированных принципов, на которых должна быть основана система регистрации прав на недвижимость.

В настоящее время процесс регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации проходит значимые изменения, стремясь к более высоким стандартам прозрачности, эффективности и законности. Неотъемлемой частью этих преобразований является роль судебных актов в установлении и подтверждении прав собственности [5, с. 45].

Модель регистрации прав в значительной степени опирается на Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Этот закон определяет структуру и требования к регистрации прав на недвижимость, подчеркивая необходимость государственного участия и контроля в этом процессе. Один из ключевых моментов – это важность Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), который является основным доказательством существующего права собственности.

Судебные решения играют определяющую роль в процессе регистрации прав на недвижимость, являясь не только подтверждением права собственности, но и предоставляя необходимую правовую основу для внесения соответствующих записей в ЕГРН. Особенностью российской модели является то, что для регистрации права на основании судебного решения такой акт должен вступить в законную силу, что подтверждает его окончательность и неопровержимость [3, с. 107].

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», важнейшим основанием для внесения изменений в ЕГРН являются судебные акты. Это включает в себя акты, устанавливающие факт наличия или отсутствия прав на недвижимость, наложение или снятие обременений на имущество, а также возврат имущества его законному владельцу или применение последствий недействительности сделок.

На основании судебных решений может осуществляться как государственный кадастровый учет, так и государственная регистрация прав, включая их сов-

местное применение в зависимости от конкретного случая. Эти акты имеют ключевое значение в правовом регулировании отношений, связанных с недвижимым имуществом, обеспечивая учет и подтверждение прав на него.

Государственный кадастровый учет направлен на учет характеристик недвижимости (местоположение, площадь, назначение и т.д.), в то время как государственная регистрация прав касается подтверждения юридических фактов (владение, пользование, распоряжение) в отношении недвижимости.

Кадастровый учет является основанием для внесения сведений о недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), обеспечивая тем самым юридическую определенность физических характеристик объекта, в то время как регистрация прав подтверждает юридические связи субъекта с объектом недвижимости.

Суды часто выносят решения в пользу установления границ недвижимости на основе исторических данных, если они отличаются от текущих кадастровых сведений. Это подтверждает значимость судебного решения для корректировки кадастровых данных.

В случаях споров о праве собственности суд может признать право собственности на основании представленных доказательств. Такое решение становится основанием для государственной регистрации права в ЕГРН.

Судебная практика содержит случаи, когда регистрация прав оспаривается на основании того, что она была произведена с нарушениями. Решение суда в данном случае может восстановить нарушенные права заинтересованных лиц.

Суды подчеркивают, что кадастровый учет и регистрация прав – различные процедуры с разными целями, и органы, выполняющие эти функции, должны действовать в рамках своих полномочий.

Эти аспекты подчеркивают значимость судебных решений в процессе установления и защиты прав на недвижимость, обеспечивая правовую определенность и защиту интересов сторон.

Судебные акты являются важнейшим звеном в цепи оформления прав на недвижимое имущество, обеспечивая правовую определенность и защиту интересов сторон.

При этом существуют определенные требования к судебным актам.

Первоначально, судебный акт должен иметь отметку о вступлении в законную силу. Это означает, что решение суда окончательное и не подлежит обжалованию, что является гарантией для регистрирующего органа о том, что документы подтверждают законно установленные права и факты.

Примером судебной практики может служить решение по делу о наследстве. После смерти лица возникают вопросы касательно распределения его имущества среди наследников. Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации, наследники могут быть призваны к наследству как по закону, так и по завещанию.

Так, после смерти гражданина его родственники обратились в суд с требованием признать их законными наследниками, так как завещание отсутствовало. Суд удовлетворяет требования, признавая их законными наследниками и опре-

деляя доли в наследственной массе. Решение суда было оформлено в соответствии с требованиями законодательства, и после истечения срока на его обжалование решение вступило в законную силу, о чем была сделана соответствующая отметка.

Однако один из родственников, не согласный с решением суда, попытался оспорить его после истечения срока обжалования, ссылаясь на новые обстоятельства. Поскольку решение суда уже вступило в законную силу, обжалованию оно не подлежало, и регистрирующий орган, в соответствии со статьей 12 Федерального закона «О регистрации прав на недвижимость и сделок с ней», принял решение суда как окончательное, проведя соответствующие изменения в реестре прав на недвижимость.

Данный пример иллюстрирует важность отметки о вступлении судебного акта в законную силу для всех участников правовых отношений и подтверждает необходимость соблюдения процедурных норм Гражданского процессуального кодекса РФ и других нормативно-правовых актов.

Далее, в судебном акте должно быть четко и ясно описан объект недвижимости: указаны его площадь, кадастровый номер и местоположение. Эти данные должны полностью соответствовать сведениям, содержащимся в межевом и техническом планах объекта. Такое требование крайне важно, поскольку позволяет однозначно идентифицировать объект недвижимости на местности и избежать возможных споров или путаницы относительно объекта регистрации. Примеры судебной практики, связанные с ошибками в кадастровых или технических характеристиках объектов недвижимости, весьма разнообразны. Приведем несколько из них.

В одном из регионов России возник спор, связанный с несоответствием указанной в судебном решении площади объекта недвижимости и площади, фактически установленной по межевому плану. В решении суда была указана площадь земельного участка, которая на 10 квадратных метров превышала фактическую, установленную после проведения межевания. Рассматривая дело, суд апелляционной инстанции, отменил решение суда первой инстанции на основании того, что при регистрации прав на землю были использованы неверные данные, что могло привести к нарушению прав и интересов соседних землевладельцев. В итоге было принято новое решение с учетом корректных показателей площади.

В другом случае в судебном акте был указан неверный кадастровый номер объекта недвижимости, что привело к регистрации права собственности на совершенно иной объект. Причиной этого стала опечатка в документации, представленной в суд. Владелец фактического объекта недвижимости обратился в суд с требованием признать недействительным решение о регистрации права собственности из-за данной ошибки. Суд удовлетворил иск, отметив, что такая ошибка является основанием для отмены решения об регистрации прав, поскольку влечет за собой нарушение прав и законных интересов заявителя.

Более сложный случай произошел, когда в судебном акте были указаны координаты, которые не соответствовали фактическому местоположению земельного участка. Из-за этого произошла путаница при регистрации права собствен-

ности, в результате чего владение земельным участком было зарегистрировано на другое лицо. Ситуация осложнялась тем, что неправильно указанные координаты привели к тому, что границы участка наложились на соседние территории. Дело дошло до суда, который признал ошибку в документах и восстановил права законного собственника, изменив регистрацию собственности с учетом правильных координат.

Эти примеры демонстрируют, как важно обеспечить точность всех сведений, касающихся объекта недвижимости, в судебных и регистрационных документах для предотвращения дальнейших споров и ошибок в определении права собственности.

Важность этих требований заключается не только в юридической защите прав собственности, но и в создании надежного фундамента для правопорядка в области недвижимости в целом. Строгое следование указанным требованиям является залогом защиты прав и интересов всех участников правоотношений, связанных с недвижимостью, что, в свою очередь, способствует стабильности и предсказуемости в экономической и социальной сферах общества.

Следовательно, крайне важно подходить к процессу подготовки документов для государственной регистрации прав на недвижимость с должной внимательностью и аккуратностью, осознавая всю ответственность, которую это влечет.

Приказ Росрегистрации от 07.06.2007 № 112 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов» играет значительную роль в сфере недвижимости Российской Федерации, обеспечивая правовую определенность и защиту прав собственности. Суть этого документа особенно важна для понимания механизма взаимодействия судебной системы и системы регистрации недвижимости, а также для эффективного осуществления процедур, связанных с переходом прав на недвижимость.

Ключевая мысль приказа заключается в создании четкого и понятного механизма регистрации прав на недвижимость посредством судебных актов, который способствует повышению правовой защищенности участников оборота недвижимости. Рассмотрение пункта 8 приказа выявляет требования к оформлению актов судов общей юрисдикции, которые должны соответствовать Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде, обеспечивая тем самым законность и обоснованность внесения изменений в ЕГРН.

Особенное значение имеет положение о возможности государственного регистратора или правообладателя обращаться в суд за разъяснением по исполнению судебного решения в случае отсутствия необходимых сведений для внесения в ЕГРН. Это предоставляет возможность устранения правовой неопределенности и способствует исполнению судебных актов в полном объеме, что является фундаментом для защиты прав и законных интересов сторон в деле.

Как было отмечено ранее, государственный кадастровый учет играет ключевую роль в процессе регистрации прав. Он предполагает ведение точной и актуализированной информации о каждом объекте недвижимости, включая здания, сооружения и земельные участки. Попадание объекта недвижимости в ка-

дастровый учет является предпосылкой для регистрации прав на него. В этом контексте одной из основных проблем является длительность процесса внесения изменений в кадастр и высокие требования к точности и полноте данных, которые должны быть предоставлены.

При рассмотрении дел о внесении изменений в ЕГРН, касающихся, например, площади или местоположения земельного участка, судам рекомендуется конкретизировать необходимость изменения или исключения устаревших данных с последующим внесением актуализированных сведений.

Касательно зданий, сооружений и земельных участков, вопросы кадастрового учета и регистрации прав затрагивают несколько аспектов. Во-первых, это точность определения границ и параметров объекта, во-вторых, определение его целевого назначения и, в-третьих, подтверждение права собственности. Судебная практика по постановке таких объектов на государственный кадастровый учет часто вынуждена заниматься разрешением спорных вопросов, касающихся как идентификации объекта, так и установления истории его правового статуса.

Судебная практика в России демонстрирует растущее количество дел, связанных с регистрацией прав на недвижимость по судебным актам. Суды часто сталкиваются с необходимостью интерпретировать нормы закона в контексте сложных случаев, что подчеркивает необходимость более четких и детализированных нормативных разъяснений для минимизации правовой неопределенности.

Заключение

В целом, проблема регистрации прав на недвижимость на основании судебных актов в России требует комплексного подхода к решению, который включал бы как усовершенствование нормативной базы, так и оптимизацию процессов ведения государственного кадастрового учета, упрощение и ускорение процедуры регистрации прав, а также повышение квалификации специалистов, работающих в данной области.

Подводя итог, отметим, закон о регистрации относит вступившие в законную силу судебные акты к основаниям для государственной регистрации права. Большое количество реформ, происходивших в рассматриваемой области, говорит о недостаточном анализе принимаемых законов и отсутствии четко сформулированных принципов, на которых должна быть основана система регистрации прав на недвижимость.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Акимова, К.А. Проблема отсутствия своевременной государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость / К.А. Акимова. – Текст : непосредственный // Флагман науки. – 2023. – № 4 (4). – С. 1071-1074.
2. Жаворонкова, М.С. Оспаривание государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество как особый способ защиты прав / М.С. Жаворонкова. – Текст : непосредственный // Актуальные проблемы науки и практики: Гатчинские чтения – 2020: сб. мат-лов VII Международной научно-практической конференции. – 2020. – С. 101-104.

3. Зыков, А.С. Защита права на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности / А.С. Зыков. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2021. – № 44 (386). – С. 107-109.

4. Ким К.Р. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов / К.Р.Ким. – Текст : непосредственный // Мирская и российская наука: области развития и инноваций: сб. ст. Науч. редактор Е.А. Зайцева. – М., 2022. – С. 132-136.

5. Куцевалов, А.В. Судебные акты как основание приобретения прав на земельные участки в системе юридических фактов / А.В. Куцевалов. – Текст : непосредственный // Правовая позиция. – 2021. – № 3 (15). – С. 45-52.

6. Орешникова, К.С. О некоторых проблемах, связанных с регистрацией права собственности на недвижимое имущество / К.С. Орешникова. – Текст : непосредственный // Закон. Право. Государство. – 2022. – № 4 (36). – С. 205-207.

7. Отношения в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество: учеб. пособие / Д. В. Пархоменко. – Текст : непосредственный. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – 123 с.

© Д. В. Пархоменко, С. В. Ларин, 2024