

**РЕКОМЕНДАЦИИ,
выработанные на заседании Круглого стола по вопросам
государственной регистрации прав на недвижимое имущество с участием
Главного управления Федеральной регистрационной службы по
Свердловской области**

«02» ноября 2007 года в Арбитражном суде Свердловской области состоялось заседание Круглого стола, посвященного проблемам государственной регистрации прав на недвижимое имущество с участием судей Арбитражного суда Свердловской области, заместителя руководителя ГУ ФРС по Свердловской области Коломиной Л.Р., начальников отделов ГУ ФРС по Свердловской области Черкасовой М.Ю., Падериной В.М., Осиповой Л.А., Гориной Е.Н., Пономаревой Е.Г., Кукушкиной О.А., члена Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа Петрова Е.Ю., заместителя директора Института частного права Васильева А.С., заместителя руководителя Уральского отделения «Российской школы частного права» Беляева К.П.

По итогам обсуждения приняты следующие рекомендации.

I. О государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества в связи с его реконструкцией

При подаче в регистрирующий орган заявления о государственной регистрации права собственности на комплекс зданий и сооружений, включающий в себя уже зарегистрированное в Едином государственном реестре прав здание, в связи с произведенной реконструкцией объекта недвижимости, оформления правообладателем отдельного заявления о погашении записи о праве собственности на реконструированное здание не требуется, поскольку в силу ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращения права собственности на данный объект не произошло.

II. О возможности отказа в государственной регистрации на объект, не отвечающий признакам статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Обязательным элементом государственной регистрации в силу ст. 13 Федерального закона от 19.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон) является проведение правовой экспертизы представленных документов.

Согласно ст. 4 Закона право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного, в случае если по результатам правовой экспертизы будет установлено, что документы, представленные на государственную регистрацию, поданы в отношении вещи, которая не отвечает признакам статьи ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, регистрирующий орган вправе отказать в государственной регистрации такого объекта, поскольку государственной регистрации в Едином государственном реестре прав подлежат права и сделки только в отношении недвижимого имущества (ст. 12 Закона).

III. По вопросу о возможности квалификации ненормативного акта как недействительного.

В силу ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание ненормативного акта недействительным является одним из способов защиты гражданских прав.

Данный способ защиты права реализуется путем подачи в суд заявления о признании ненормативного акта недействительным, по результатам рассмотрения которого выносится судебный акт.

Таким образом, ненормативный акт не подлежит применению только при наличии судебного акта о признании его недействительным. Данным нормам корреспондируют и положения статьи 20 Закона, в соответствии с которыми основанием для отказа в государственной регистрации является признание ненормативного акта недействительным.

Следовательно, при отсутствии такого решения суда регистрирующий орган вправе отказать в государственной регистрации лишь в случае, если ненормативный акт не может порождать право, о регистрации которого просит заявитель.

IV. О распределении судебных расходов по делам о государственной регистрации перехода права собственности, когда в связи с ликвидацией продавца недвижимого имущества в качестве ответчика к участию в деле привлечен орган, уполномоченный в области государственной регистрации прав.

В судебной практике существуют различные подходы в решении вопроса о распределении судебных расходов по вышеуказанной категории дел.

Согласно первой позиции суды относят судебные расходы на истца, мотивируя это тем, что необходимость вынесения судебного решения связана не с действиями регистрирующего органа, а с действиями самого истца, не

предпринявшего меры к регистрации перехода права собственности до момента ликвидации продавца. Такой подход основан на применении ч. 1 ст. 111 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако данная норма регулирует вопрос распределения судебных расходов при нарушении лицом, участвующим в деле, досудебного порядка урегулирования спора, и к рассматриваемой ситуации не применима.

Согласно другой позиции суды, руководствуясь ч. 4 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, на основании соглашения лиц, участвующих в деле, о распределении судебных расходов относят на них судебные расходы в соответствии с этим соглашением.

Учитывая сложившиеся обстоятельства и отсутствие правовой регламентации рассматриваемого вопроса, наиболее правильным представляется вариант, когда суды предлагают сторонам заключить соглашение о распределении судебных расходов.

V. Последствия отмены решения суда о признании права собственности, на основании которого внесена запись о регистрации права в Единый государственный реестр прав.

В арбитражном процессе институт поворота исполнения судебного акта используется только в случае принятия арбитражным судом нового судебного акта (ст. 326 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По искам о признании права в случае отмены судебного акта, на основании которого внесена запись о регистрации права в Единый государственный реестр прав, возникает вопрос о последствиях такой отмены для органа, осуществившего регистрацию права.

Согласно положениям статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Статья 17 Закона о государственной регистрации также указывает в качестве основания для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав вступление в законную силу судебного акта.

VI. О государственной регистрации решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В силу п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной регистрации в Едином государственном реестре подлежат ограничения права собственности и других вещных прав.

Решение государственного органа об изъятии земельного участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок, как ограничение (обременение) прав

на недвижимое имущество (п. 4 ст. 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 2 п. 1 ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Согласно пп. 3 п. 2 ст. 13 вышеуказанного закона государственная регистрация ограничения (обременения) на объект недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

Таким образом, при отсутствии государственной регистрации вещных прав на земельный участок, подлежащий изъятию для государственных или муниципальных нужд, регистрирующий орган отказывает в государственной регистрации решения об изъятии данного земельного участка.

VII. О государственной регистрации права на земельный участок «ориентировочной» площади.

Земельный кодекс Российской Федерации определяет земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6).

Аналогичное определение земельного участка содержится и в Федеральном законе Российской Федерации от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (ст. 1).

Порядок описания и удостоверения границ земельного участка определен в Федеральном законе от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» в виде межевания объектов землеустройства. Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы: определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства; изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Из содержания вышеприведенных норм следует, что для определения земельного участка в качестве объекта недвижимости необходимо проведение межевания.

Все земельные участки подлежат обязательному государственному кадастровому учету независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель (ст. 14 Федерального закона «О государственном земельном кадастре»).

Таким образом, к документам, подаваемым на государственную регистрацию земельного, должен быть приложен оформленный в

установленном законом порядке план (чертеж) границ земельного участка с указанием кадастрового номера.

Между тем на практике встречаются случаи, когда на государственную регистрацию представляется кадастровый план, согласно которому площадь земельного участка ориентировочная; сведения об участке подлежат уточнению при межевании.

Кадастровая карта, составленная без проведения межевания, является основанием для государственной регистрации прав на земельный участок только в случаях, предусмотренных законом.

Законом о государственной регистрации предусмотрен единственный случай регистрации земельного участка, кадастровая карта которого содержит ориентировочные сведения, когда регистрируется право собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (п. 1 ст. 25.2).

В остальных случаях государственная регистрация прав на такой земельный не может быть осуществлена, поскольку согласно требованиям действующего законодательства единственным способом идентификации земельного участка, как объекта гражданских прав является его описание путем межевания.

**Председатель
Арбитражного суда
Свердловской области**

И.В. Решетникова

**Заместитель руководителя
Главного управления
Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области**

Л.Р. Коломина