

На правах рукописи

**ДИСКИН ЕВГЕНИЙ ИОСИФОВИЧ**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ОСНОВАНИИ  
СУДЕБНЫХ АКТОВ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

**Москва 2013**

Работа выполнена на кафедре гражданского права в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российская академия правосудия».

**Научный руководитель** **Кирсанов Андрей Романович**  
кандидат юридических наук, доцент.

**Официальные оппоненты** **Чефранова Елена Александровна**  
заслуженный юрист Российской Федерации,  
доктор юридических наук, профессор.  
Начальник законодательно-методического  
отдела Федеральной нотариальной палаты  
Российской Федерации

**Киндеева Елена Агзамовна**  
кандидат юридических наук.  
Начальник юридической службы ОАО  
«Специализированный депозитарий  
ИНФИНИТУМ».

**Ведущая организация** **Федеральное государственное казенное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
«Московский университет Министерства  
внутренних дел Российской Федерации».**

Защита состоится «11» декабря 2013 г. в 13 ч. 00 мин. на заседании Диссертационного совета Д.002.002.06 в Федеральном государственном бюджетном учреждении науки Института государства и права Российской академии наук по адресу: 119019, г. Москва, ул. Знаменка, д. 10.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института государства и права Российской академии наук.

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.

Учёный секретарь

Диссертационного совета,

кандидат юридических наук, доцент

И.Н. Лукьянова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** В отечественной юридической науке всегда уделялось значительное внимание правоотношениям в области государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ними. Регулированию данных правоотношений уделено значительное внимание и в идущей в настоящее время реформе гражданского законодательства. Тем не менее некоторые аспекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество, такие как правовая природа судебного решения, являющегося основанием возникновения прав на недвижимое имущество и его государственной регистрации, остаются практически неисследованными.

Много нерешенных вопросов остается и в связи с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество на основании судебных актов.

На практике нередки случаи, когда может создаться впечатление, что орган государственной регистрации может отказать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании вступившего в силу судебного акта, что требует подробного анализа как с точки зрения теории гражданского права, так и с точки зрения судебной практики и практики органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Данный вопрос является одним из важных аспектов выбранной темы диссертационного исследования, но изучения также заслуживают судебные акты, принятые в рамках искового производства, производства по делам, возникающим из публичных правоотношений и в рамках особого производства, а также решения третейских судов и мировые соглашения, выступающие основаниями для возникновения прав на недвижимое имущество.

Количество судебных актов, вынесенных судами общей юрисдикции и арбитражными судами по вопросам, связанным с государственной регистрацией прав на основании судебных актов, весьма значительно. Число

таких судебных актов, принятых с момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации)<sup>1</sup>, составляет несколько тысяч единиц.

Представляется несовершенным и сам Закон о регистрации, который нуждается в изменении и дополнении в силу того, что его нормами не охвачен целый ряд отношений между государственными регистраторами, судебными органами и заявителями, обращающимися за государственной регистрацией своих прав на недвижимое имущество. Требуют исследования и вопросы, связанные с оптимизацией взаимодействия судов разного уровня и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается большим объемом судебной практики по оспариванию действий государственных регистраторов. Высшие судебные инстанции многократно проверяли законность и обоснованность принятых нижестоящими судебными инстанциями судебных актов по вопросам законности действий органов государственной регистрации по исполнению судебных актов, выступающих основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Наличие большого объема судебной практики по данному вопросу и множество выявленных ею противоречий в законодательстве и правоприменительной практике органов, осуществляющих государственную регистрацию, позволили избрать темой настоящего исследования данный аспект правового регулирования отношений в области государственной регистрации недвижимости.

Изложенное выше свидетельствует о том, что диссертационное исследование актуально.

### **Степень научной разработанности темы**

В теории гражданского права уделялось недостаточное внимание анализу судебных актов, принятых в рамках искового производства,

---

<sup>1</sup> По данным СПС «КонсультантПлюс».

производства по делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, и в рамках особого производства, выступающих основаниями для возникновения и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Недостаточно исследованы утвержденное судебным актом мировое соглашение и решение третейского суда как основания для возникновения и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Вопросы, относящиеся к теме диссертации, исследовались в ряде публикаций и диссертационных работ. Диссертаций на тему, аналогичную представленной диссертационной работе, не было. Некоторые вопросы, рассматриваемые в данной работе, нашли отражение в ряде журнальных публикаций в форме статей. В частности, можно назвать следующие статьи: Валдеев Э.В., Петрунин А.Н. Регистрация права собственности на объекты недвижимости на основании решений судов // Юрист. 2006. № 12; Ильченко А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество // Нотариус. 2004. № 5; Маковская А.А. Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 4; Пятков Д.В. Судебное решение как основание возникновения и регистрации прав на недвижимость // Судебно-арбитражная практика Московского региона. 2001. № 2. Другие авторы отражены в библиографии диссертационного исследования. В силу ограниченности объема в этих статьях нашли отражение лишь некоторые аспекты данной темы.

В ряде интересных монографических трудов, посвященных государственной регистрации, судебные акты исследуются как одно из оснований для государственной регистрации прав на недвижимость. Однако основное внимание исследователей при этом уделяется другим аспектам государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Цели и задачи исследования.** Целью настоящего диссертационного исследования является решение основных проблем правоприменения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании вступивших в законную силу судебных актов. Цель работы состоит также в выработке рекомендаций по совершенствованию существующей судебной практики и практики органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и предложений по изменению действующего законодательства.

Достижение поставленных целей потребовало постановки и решения следующих задач:

- выявление предусмотренных Законом о регистрации оснований для отказа в государственной регистрации прав на основании судебных актов;
- изучение решений третейских судов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также рассмотрение мировых соглашений как оснований для государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- подготовка предложений по оптимизации процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов различных судебных инстанций;
- разработка предложений по изменению и дополнению действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего государственную регистрацию недвижимого имущества на основании судебных актов; выработка конкретных предложений по изменению действующей судебной практики по делам, связанным с государственной регистрацией недвижимости на основании судебных актов.

**Объектом исследования** являются гражданско-правовые отношения по поводу возникновения прав на недвижимость и их государственная регистрация на основании судебных актов, правоприменительная деятельность органов государственной регистрации, судебная практика. В частности, отношения между участниками оборота недвижимости, и

органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

**Предметом данного исследования** являются судебные акты как основание для возникновения прав на недвижимое имущество и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Теоретической основой диссертационного исследования** явились работы таких дореволюционных российских правоведов, как Е.В. Васьковский, Ю.С. Гамбаров, А.М. Гуляев, В.Б. Ельяшевич, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, А.Л. Фрейтаг-Лоринговен, Г.Ф. Шершеневич и др.

Основой для выполнения настоящего исследования послужили труды: Т.Е. Абовой, М.М. Агаркова, В.А. Алексеева, С.С. Алексеева, В.К. Андреева, В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.М. Генкина, Б.М. Гонгало, В.П. Грибанова, О.С. Иоффе, А.Б. Карлина, Е.А. Киндеевой, А.Р. Кирсанова, О.М. Козыря, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, Е.В. Кудрявцевой, О.Г. Ломидзе, А.А. Маковской, А.Л. Маковского, В.П. Мозолина, М.Г. Пискуновой, Л.В. Санниковой, О.Ю. Скворцова, С.А. Степанова, Е.А. Суханова, Е.М. Тужиловой-Орданской, Р.О. Халфиной, Н.Ю. Хаманевой, Е.А. Чефрановой, В.В. Чубарова, Л.В. Щенниковой, А.М. Эрделевского, В.Ф. Яковлева и др.

**Методологическую основу исследования** составляют как общенаучные, так и частнонаучные методы исследования, включая формально-юридический, метод системного анализа, историко-правовой, логический.

**Нормативную и эмпирическую основу диссертационного исследования** составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», другие федеральные конституционные и федеральные законы Российской

Федерации, правовые акты, действовавшие в России до 1917 г., нормативные акты СССР и РСФСР, а также практика Конституционного суда Российской Федерации, Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, судов общей юрисдикции и арбитражных судов различных уровней, практика третейских судов.

Были проанализированы материалы соответствующей правоприменительной деятельности органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и материалы судебной практики; проведены интервью с работниками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, изучены методические и аналитические материалы, выпускавшиеся для внутреннего пользования Департаментом муниципального жилья г. Москвы и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за период с 1990 г. по настоящее время. Автор также использовал собственный опыт работы в ОАО «Мосприватизация».

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в том, что данная научная работа представляет собой одно из первых в отечественной науке исследований темы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов. В работе дана характеристика судебных актов, признающих права на недвижимое имущество как юридических фактов в гражданском праве. На основе анализа норм гражданского, гражданско-процессуального, арбитражно-процессуального законодательства, а также законодательства о третейских судах установлены пробелы и противоречия в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, найдены пути совершенствования существующей правоприменительной и судебной практики и устранения недостатков действующего законодательства.

#### **Основные положения и выводы, выносимые на защиту:**

1. В судебной практике встречаются решения о признании сделки, с которой связывается переход права собственности от одного лица другому



(продажа, мена, дарение и др.) недействительной без указания на последствия признания такой сделки недействительной. В таких случаях органы государственной регистрации нередко отказывают в регистрации права собственности по данным судебным актам.

Возникает ситуация, при которой орган регистрации фактически не признает судебный акт подлежащим исполнению, что не соответствует принципу обязательности судебных актов для всех государственных органов.

Автор предлагает во избежание подобной коллизии не отказывать в регистрации, а приостанавливать процесс государственной регистрации на соответствующий срок, давая тем самым заявителю возможность обжаловать подобное решение в установленном порядке. Внесено предложение о внесении изменений в законодательство о государственной регистрации, позволяющее данную коллизию устранить.

2. В работе установлена противоречивость судебной практики в части, относящейся к вопросу о том, в каком производстве подлежат рассмотрению споры о признании недействительной государственной регистрации права собственности (иного вещного права) на недвижимое имущество и сделок с ним. Одни суды рассматривают эти дела в порядке искового производства, другие – в порядке производства, возникающего из публичных правоотношений.

Автор пришел к выводу, что предметом рассмотрения здесь является не только спор между заявителем и регистрационным органом, но и гражданско-правовой спор между участниками соответствующего материально-правового отношения. Следовательно, спор между заявителем и регистрационным органом должен рассматриваться в исковом производстве наряду со спором о праве между сторонами сделки.

3. Судебный акт о признании факта, имеющего юридическое значение, принятый в порядке особого производства и содержащий вывод о наличии факта владения недвижимым имуществом как своим собственным, не является юридическим фактом, с которым связано возникновение права

собственности на недвижимое имущество. Установленный судебным решением факт может иметь преюдициальное значение для рассмотрения исковых требований о признании права собственности на недвижимое имущество. В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, судебный акт такой категории будет являться юридическим фактом, с которым связано возникновение права собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации.

4. Автор разделяет позицию Конституционного суда Российской Федерации о том, что решение третейского суда, так же, как и государственного суда, служит основанием для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Тем не менее, нельзя отрицать, что существуют факты, когда отдельные третейские судьи злоупотребляют своими полномочиями и выносят незаконные решения о признании права собственности за конкретными лицами с согласия ответчиков. При этом подобные решения сторонами не обжалуются.

Регистрационные органы в целях предотвращения регистрации права собственности на недвижимое имущество на основании таких решений требуют от лиц, право собственности которых установлено решением третейского суда, представить дополнительно к решению третейского суда исполнительный лист, выданный государственным судом. Государственные суды по ходатайству сторон выдают исполнительные листы в порядке, предусмотренном АПК РФ, ГПК РФ, законодательством о третейских судах.

Такая практика в настоящее время не соответствует законодательству о государственной регистрации, но поскольку по существу подобная практика правильная, в работе сделан вывод о необходимости предоставления регистрационному органу исполнительного листа наряду с решением третейского суда. В этих целях сделано предложение о внесении

соответствующих изменений в законодательство о государственной регистрации.

5. В судебной практике признано возможным признание судом права собственности на законченный строительством объект без соответствующих разрешений (самовольная постройка). В работе содержится вывод о том, что в этом случае для регистрации права собственности на такой объект, кроме судебного решения, необходимо предоставить документы государственного кадастрового учета.

6. В статье 28 Закона о регистрации отсутствует мировое соглашение как основание для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, однако судебная практика и практика органов регистрации идут по пути расширительного толкования слов «решение суда», понимая под ним, в том числе, определение суда об утверждении мирового соглашения.

Для того, чтобы практика деятельности регистрационных органов отвечала принципу законности, в работе содержится предложение о дополнении статьи 28 Закона о регистрации указанием на определение суда, арбитражного суда, третейского суда об утверждении мирового соглашения.

На основе сделанных выводов в работе содержатся адресованные законодателю предложения о внесении изменений в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, предлагается название статьи 28 Закона о регистрации изменить следующим образом: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов судов общей юрисдикции, арбитражных судов. Государственная регистрация прав на основании решений и определений третейских судов».

Также предлагается текст статьи 28 Закона о регистрации дополнить рядом новых положений:

«Пункт 1 статьи 28 "Права на недвижимое имущество, установленные судебным актом суда общей юрисдикции, арбитражного суда, решением или

определением третейского суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в настоящей статье"».

«Абзац 6 пункта 1 статьи 28 "Судебный акт суда общей юрисдикции, арбитражного суда, решение или определение третейского суда о признании сделки с недвижимым имуществом недействительной, не применившие последствия ее недействительности, не могут являться основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с чем государственный регистратор вправе приостановить процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и разъяснить заявителю необходимость обжалования данного судебного акта ввиду невозможности его исполнения государственным регистратором. В таком случае государственная регистрация приостанавливается на необходимый для обжалования судебного акта и вынесения окончательного решения судом срок"».

«Абзац 8 пункта 1 статьи 28 "В случае, если на государственную регистрацию представляются судебный акт суда общей юрисдикции, арбитражного суда, решение или определение третейского суда, устанавливающие права на недвижимое имущество определенного лица, а в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним существует запись о правах иного лица, вопрос о правах которого не разрешен в резолютивной части судебного акта, государственный регистратор вправе приостановить процесс государственной регистрации прав на недвижимое имущество и разъяснить заявителю необходимость обжалования данного судебного акта ввиду невозможности его исполнения государственным регистратором. В таком случае государственная регистрация приостанавливается на необходимый для обжалования судебного акта и вынесения окончательного решения судом срок"».

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Научные выводы настоящей работы могут представлять интерес для развития теории

гражданского права, совершенствования судебной практики и оптимизации работы органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

На основании выводов, сделанных в настоящей работе, подготовлены предложения по внесению изменений и дополнений в федеральные законы Российской Федерации, направленные на исключение коллизионных норм и устранение пробелов в законодательстве, регулирующем возникновение прав и государственную регистрацию недвижимого имущества. Выводы, к которым пришел автор, могут быть использованы органами, осуществляющими государственную регистрацию, судами Российской Федерации, третейскими судами при разрешении споров по поводу прав на недвижимое имущество.

Материалы работы могут быть использованы в процессе преподавания в профессиональных органах юридического образования курса «Гражданское право», специальных курсов, посвященных правовому режиму недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимость, при подготовке и повышении квалификации специалистов в области государственной регистрации и кадастрового учета недвижимости, в деятельности федеральных и мировых судей, третейских судей.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации нашли отражение в научных публикациях автора, а также в выступлениях на научно-практических конференциях, при обсуждении на заседаниях кафедры гражданского права Российской академии правосудия, в лекциях, которые автор читал в рамках курсов повышения квалификации судей в Российской академии правосудия.

**Структура исследования.** Выполненная работа состоит из введения, трех глав, включающих девять параграфов, заключения, библиографии и приложения.

## **СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во **Введении** обоснованы актуальность темы и перспективность исследования, освещена изученность проблемы, определены цели и задачи исследования, его методологические, теоретические и эмпирические основы, обоснована структура работы, сформулированы основные положения, выносимые на защиту, охарактеризованы научная новизна и практическая значимость работы.

**Глава первая – «Возникновение и развитие института государственной регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом»** – содержит ретроспективный обзор становления института укрепления прав на недвижимость в зарубежных государствах, в Российской империи, в СССР и РСФСР, а также обзор развития института государственной регистрации в постсоветский период до момента принятия Закона о регистрации.

В § 1 «Возникновение института укрепления прав на недвижимое имущество в зарубежных государствах» содержится ретроспективный обзор становления института «укрепления прав на недвижимое имущество» в античном праве, в средневековом праве и праве нового времени европейских государств на примере Германии и Франции, так как законодательство этих стран послужило образцом для многих других государств, включая Россию.

Делается вывод о том, что содержание понятия «недвижимость» и института укрепления прав на недвижимое имущество тесно связаны с развитием экономики (гражданского оборота) и права каждого конкретного государства.

В § 2 «История развития института укрепления прав на недвижимое имущество в России с XI до конца XX в.» дан ретроспективный обзор становления института «укрепления прав на недвижимое имущество» и правового регулирования соответствующих отношений в России.

Институт укрепления прав на недвижимое имущество появился в России до XV в., но полностью под контролем государства не находился. После издания Соборного Уложения 1649 г. укрепление прав на недвижимое

имущество обрело комплексный характер. В период правления Петра I в законодательство было введено понятие «недвижимость», что явилось серьезным вкладом в понятийный аппарат, поскольку позволяло выделить единый термин для различных объектов, таких как имение, поместье, вотчина, лавка, двор.

Изменения в законодательстве Российской империи, происходившие в XVIII–XIX вв., так и не разрешили один из ключевых вопросов в области поземельного оборота: не был выработан механизм, четко определявший то, в какой момент происходил переход прав на недвижимое имущество.

Советский период с точки зрения развития законодательства о недвижимом имуществе, прежде всего, характеризуется отказом от понятия недвижимости в советском праве и в целом отказом от частной собственности на землю. Тем не менее, советское государство регулировало правоотношения в области недвижимости, используя понятия «дом», «строение», «дача», «гараж», «квартира» и др. Даже в условиях ограниченного гражданского оборота, исключавшего оборот земли, государство признавало необходимость системы укрепления прав на объекты недвижимости. Так, отчуждение права собственности на строения под страхом недействительности должно было совершаться в нотариальной форме и регистрироваться в надлежащем порядке.

В § 3 «Формирование института государственной регистрации в Российской Федерации в период с 1990 по 2000 г.» проведен ретроспективный обзор становления института регистрации прав на недвижимое имущество с момента принятия Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР» до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и создания системы органов государственной регистрации недвижимого имущества на всей территории Российской Федерации.

Отсутствие инициативы федеральных властей в определении порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество в

промежуточный период, до принятия соответствующего Федерального закона, вынудило субъекты Российской Федерации самостоятельно определять порядок государственной регистрации недвижимости.

Автор выделил несколько категорий судебных дел, связанных с недвижимым имуществом, характерных для того периода. Так, рассмотрены и охарактеризованы споры между членами жилищно-строительных, дачных и гаражных кооперативов и соответствующими кооперативами, споры, связанные с приватизацией недвижимости, споры, связанные с наследованием жилья.

Выделены и рассмотрены четыре категории гражданских дел, исполнение решений по которым вызывало наибольшее число затруднений:

- 1) дела, связанные с расторжением сделок, признанием сделок недействительными и поворотом исполнения судебных решений;
- 2) дела о выделе доли в праве на недвижимое имущество в натуре или о реальном разделе жилого помещения;
- 3) дела по узаконениям самовольных построек;
- 4) дела, в которых решался вопрос о моменте возникновения прав на недвижимое имущество.

**В Главе 2 «Судебные акты как основание для государственной регистрации прав на недвижимое имущество»** проведен анализ основных положений Закона о регистрации, рассмотрены случаи отказа в государственной регистрации прав на основании судебных актов, изучены судебные акты, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принятые в рамках искового производства, производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, и в рамках особого производства.

В § 1 «Анализ основных положений Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регулирующих порядок государственной регистрации на основании судебных актов, исследуются положения Гражданского кодекса Российской



Федерации и положения Закона о регистрации, которые регулируют порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов.

Термины «судебное решение» и «решение суда», употребленные в пункте 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (в указанном случае в контексте возникновения прав на недвижимое имущество) и в статье 28 Закона о регистрации, в сложившейся практике органов государственной регистрации и судебной практике принято для целей государственной регистрации трактовать шире, нежели только решение суда первой инстанции. В частности, для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество под термином «решение суда» принято понимать любые судебные акты судов общей юрисдикции, арбитражных судов, разрешающие дело по существу и определяющие принадлежность недвижимого имущества.

Автор выделяет и рассматривает три группы сведений, которые должно содержать судебное решение, о правах на недвижимое имущество: 1) сведения о правообладателе; 2) сведения об объекте недвижимого имущества; 3) сведения о праве на объект.

В § 2 «Анализ предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» оснований для отказа в государственной регистрации прав на основании судебных актов» проанализированы указанные в статье 28 Закона о регистрации основания отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с положениями других законов Российской Федерации. Проведен также анализ судебной практики по данной категории дел.

Законом о регистрации предусматривается семь оснований для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов; по каждому из оснований автором проведен анализ судебной практики.

Делается вывод о том, что изложение правил отказа в государственной регистрации, содержащееся в действующей редакции статьи 28 Закона о регистрации, вызывает существенные затруднения в судебной практике, которая не смогла выработать единого подхода к указанному комплексу проблем.

В § 3 «Судебные акты, принятые в рамках искового производства как основание для возникновения права собственности на недвижимое имущество и его государственной регистрации» анализируются судебные акты, устанавливающие право собственности на недвижимое имущество, принятые в исковом производстве как в судах общей юрисдикции, так и в арбитражных судах.

В параграфе дается юридическая квалификация судебным актам, принятым по искам: о признании недействительности сделки; о расторжении сделки в судебном порядке; о признании права собственности на недвижимое имущество; о разделе имущества между супругами; об установлении долей в праве общей собственности; о разделе общего имущества и выделе из него долей; о защите преимущественного права выкупа доли в праве собственности на квартиру или комнату в коммунальной квартире путем перевода прав и обязанностей покупателя; о признании права собственности на самовольную постройку. Анализ материалов судебной практики и практики органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, позволяет сделать вывод о необходимости внесения изменений в Закон о регистрации. Эти предложения изложены в приложении к диссертационному исследованию.

В § 4 «Судебные акты, принятые в рамках производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, и в рамках особого производства, как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество» рассматриваются особенности судебных актов указанных категорий, выступающих в качестве основания для внесения сведений о недвижимом имуществе в ЕГРП.

Одной из основных проблем в практике судов и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, является проблема оспаривания действительности (признания незаконным) акта государственной регистрации (записи в реестре, свидетельства о регистрации и т.д.).

Анализ научной литературы, законодательства, судебной практики и практики органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, позволяет прийти к выводу о том, что акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является ненормативным актом государственного органа. Однако в ходе рассмотрения дел в порядке производства по делам из публичных правоотношений, неизбежен спор о праве между заявителем и лицом, которому выдано свидетельство о регистрации и выписка из реестра. Поэтому, признание незаконным акта органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость, подлежит рассмотрению в порядке искового производства совместно со спором о праве. Данный вывод нашел отражение в положениях, вынесенных на защиту.

Далее автором обоснован тезис о том, что основаниями для обращения в суд с заявлением о его рассмотрении в порядке производства по делам из публичных правоотношений являются либо неправомерный, по мнению заявителя, отказ в государственной регистрации прав на недвижимость, либо необоснованное приостановление регистрации, либо уклонение от проведения таковой органом, осуществляющим регистрацию.

Анализ судебных актов, принятых в порядке особого производства, позволяет сделать вывод о том, что судебный акт, принятый в порядке особого производства, которым признан факт добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом (приобретательная давность), является юридическим фактом, с которым связано возникновение права на недвижимое имущество.

Рассматривая судебные акты о признании фактов, имеющих юридическое значение, принятые в порядке особого производства и содержащие выводы о наличии факта владения недвижимым имуществом как своим собственным, автор приходит к выводу о том, что они не являются юридическими фактами, с которыми закон связывает возникновение права собственности на недвижимое имущество. Представляется, что такие юридические факты имеют только преюдициальное значение для рассмотрения исковых требований о признании права собственности на недвижимое имущество.

На основании изучения затруднений в практике судебных органов и органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости, предлагается внести ряд изменений в Закон о регистрации.

Вопросы, рассматриваемые в **Главе 3 «Решения третейского суда и мировые соглашения как основание для государственной регистрации»**, затрагивают актуальные проблемы исполнения судебных актов, разрешающих права на недвижимое имущество.

В § 1 «Решение третейского суда как основание для государственной регистрации права на недвижимое имущество» дается анализ решения третейского суда как акта, на основании которого производится государственная регистрация права на объект недвижимого имущества. Основной вопрос – это вопрос о различиях между решением государственного суда Российской Федерации и решением третейского суда в контексте правоотношений, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

На основании анализа гражданского, гражданско-процессуального, арбитражно-процессуального законодательства, законодательства о судостроительстве и о третейском судопроизводстве, анализа Постановлений Конституционного Суда Российской Федерации, постановлений Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изучения практики судов Российской Федерации и

практики органов, осуществляющих государственную регистрацию, делается вывод о том, что если решение третейского суда, рассмотренное по правилам искового производства, сторонами не оспаривается, оно может являться основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если решение третейского суда присуждает кому-либо недвижимое имущество, но рассмотрено в порядке особого производства или в порядке рассмотрения спора, возникшего из административных или иных публичных правоотношений, орган, осуществляющий государственную регистрацию, должен отказать в регистрации на основании абзаца 4 пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации, согласно которому в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

В работе делается вывод о том, что для государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения третейского суда необходимо получение исполнительного листа.

В § 2 «Определение суда об утверждении мирового соглашения как основание для возникновения права собственности на недвижимое имущество и его государственной регистрации» рассматривается правовая природа определений об утверждении мирового соглашения, принимаемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами, на основании которых возникает право собственности и проводится государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Основное внимание уделяется вопросу о том, что является основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество – само мировое соглашение или определение об утверждении мирового соглашения.

Проведенный анализ научной литературы, изучение законодательства, судебной практики и практики органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество позволяют сделать вывод о том, что определение

суда об утверждении мирового соглашения, предметом которого является недвижимое имущество, является судебным актом – основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В силу того, что основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество является определение суда об утверждении мирового соглашения, содержащее все существенные условия мирового соглашения, а не сделка о заключении мирового соглашения, государственная регистрация проводится по правилам статьи 28 Закона о регистрации и не требует получения исполнительного листа.

Определение суда об утверждении мирового соглашения и мировое соглашение являются юридическими фактами – элементами сложного юридического состава, с которым связано возникновение права на недвижимое имущество.

**В Заключение** подводятся итоги проведенного исследования. Анализ действующего законодательства и судебной практики позволил выявить основные проблемы, возникающие в связи с исполнением судебных актов, которыми устанавливаются права на недвижимое имущество, и сформулировать ряд предложений по внесению изменений в Закон о регистрации.

Содержащиеся в диссертации выводы теоретического и прикладного характера имеют значение для дальнейших научных исследований по данной теме и совершенствования российского законодательства. Результаты исследования также могут быть использованы в правоприменительной деятельности. Внесение в действующее законодательство сформулированных в работе предложений по его дальнейшему развитию могло бы способствовать решению проблем, возникающих в теории и практике в связи с исполнением судебных актов, которыми устанавливаются права на недвижимое имущество.

Проведенное исследование проблем правового регулирования возникновения прав и государственной регистрации прав на недвижимое

имущество на основании судебных актов позволяет сделать следующие основные выводы:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», несмотря на внесение в него многочисленных изменений (48 редакций), в настоящее время не регламентирует с должной степенью подробности вопросов регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов. Так, сам термин «решение суда», используемый в данном законе, сужает круг судебных постановлений, на основании которых может регистрироваться данное право.

2. Процессуальное законодательство недостаточно подробно регламентирует вопросы получения органами регистрации от судов различного уровня судебных постановлений, вступивших в законную силу, на основании которых предполагается регистрация прав на недвижимое имущество. В судебной практике отсутствует определенность в вопросе о том, в каком качестве по различным видам дел должны привлекаться к судебному разбирательству органы государственной регистрации.

3. Действующая редакция Закона о регистрации, вводя возможность для государственного регистратора отказать при определенных условиях в регистрации права на недвижимое имущество на основании судебного решения, формулирует основания для отказа в государственной регистрации путем отсылок к их общему перечню. На практике это порождает сложность толкования соответствующих общих положений с точки зрения их применимости к данным правоотношениям. Недостаточно исследованным остается вопрос о пределах правовой экспертизы документов, представляемых в орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) для регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов.

4. Представляются целесообразными разработка и принятие новой редакции Закона о регистрации с выделением в нем специального раздела,

регулирующего регистрацию прав и обременений на основании судебных актов.

5. Представляется необходимым детальное регулирование правоотношений по поводу исполнения мировых соглашений, которыми устанавливаются права на недвижимое имущество. Анализ правоприменительной практики мировых соглашений показывает, что не существует однозначного толкования вопроса о том, что именно является основанием для государственной регистрации прав – либо само мировое соглашение, либо определение суда, утверждающее мировое соглашение и содержащее его условия, либо оба эти документа.

6. Целесообразно уточнение полномочий третейских судов в целях защиты оборота недвижимости от неправомерных посягательств лиц, злоупотребляющих процедурой третейского разбирательства в целях незаконного завладения недвижимым имуществом.

### **Публикации:**

Основные научные положения диссертации опубликованы в 4 статьях и 1 монографии общим объемом 7 п.л.

*Статьи, опубликованные в рецензируемых научных журналах и изданиях, указанных в перечне Высшей аттестационной комиссии Министерства образования и науки Российской Федерации:*

1. *Дискин Е.И.* Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных решений // Российское правосудие. 2012. № 2 (70). С. 19–23. - 0,2 п.л.
2. *Дискин Е.И.* Решение третейского суда как основание для государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Юрист. 2012. № 3. С. 30–37. - 0,6 п.л.
3. *Дискин Е.И.* Регистрация прав на недвижимое имущество в средневековых городах Германии // История государства и права. 2010. № 13. С. 38–41. - 0,3 п.л.



*В иных изданиях:*

4. *Дискин Е.И.* Очерки истории недвижимости: Античность и раннее Средневековье. М.: Буквоед, 2011. – 112 с. - 5,6 п.л.
5. *Дискин Е.И.* Очерк истории формирования системы государственной регистрации в Российской Федерации с 1990 по 1994 год // Исторические основания правовой науки: Сборник научных статей / Под ред. К.Е. Сигалова и С.В. Недобежкина. М.: Юрист, 2012. С. 177–184. - 0,3 п.л.