

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Федеральной
регистрационной службы
от 07.06.2007 г. № 112

**Методические рекомендации
о порядке государственной регистрации прав
на недвижимое имущество на основании судебных актов**

Методические рекомендации о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов (далее – Рекомендации) разработаны на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации¹ (далее – ГК), Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации² (далее – ГПК), Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации³ (далее – АПК), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁴ (далее – Закон), Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁵ (далее – Правила ведения ЕГРП), Федеральной программой поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. № 273 «Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁶, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Рекомендации направлены на оказание практической помощи Федеральной регистрационной службе и ее территориальным органам (далее – органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании судебных актов проводится в порядке, установленном Законом, Правилами

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1996, № 5, ст. 410; 2001, № 49, ст. 4552.

² Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 46, ст. 4532.

³ Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3012.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2001, № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 30, ст. 3081; 2004, № 35, ст. 3607; 2004, № 45, ст. 4377; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 15; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 22; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 40; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 43; 2005, № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; 2006, № 17 (ч. 1), ст. 1782; 2006, № 23, ст. 2380; 2006, № 27, ст. 2881; 2006, № 30, ст. 3287; 2006, № 50, ст. 5279; 2006, № 52 (ч. 1), ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4011.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 8, ст. 963; 1999, № 52, ст. 6416; 2002, № 41, ст. 3983; 2003, № 37, ст. 3584; 2004, № 47, ст. 4652; 2006, № 48, ст. 5038.

⁶ Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 16, ст. 1602.

ведения ЕГРП, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Законом.

К отношениям, возникающим при государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, применяются также нормативные правовые акты, изданные Министерством юстиции Российской Федерации в порядке реализации полномочий в установленной сфере деятельности.

I. Общие положения

1. В соответствии с Федеральным конституционным законом от 31 декабря 1996 г. № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации»⁷ в судебную систему Российской Федерации входят:

- Конституционный Суд Российской Федерации;
- Верховный Суд Российской Федерации, верховные суды республик, краевые и областные суды, суды городов федерального значения, суды автономной области и автономных округов, районные суды, военные и специализированные суды, составляющие систему федеральных судов общей юрисдикции;
- Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, федеральные арбитражные суды округов (арбитражные кассационные суды), арбитражные апелляционные суды, арбитражные суды субъектов Российской Федерации, составляющие систему федеральных арбитражных судов;
- конституционные (уставные) суды субъектов Российской Федерации, мировые судьи, являющиеся судьями общей юрисдикции субъектов Российской Федерации, составляющие систему судов субъектов Российской Федерации.

2. Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации»⁸ (далее – Закон о третейских судах) в Российской Федерации могут образовываться постоянно действующие третейские суды и третейские суды для разрешения конкретного спора.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 8 ГК, пунктом 1 статьи 17 Закона вступившие в законную силу решения арбитражных судов и судов общей юрисдикции (далее – судебные акты) являются одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Требования к содержанию решений судов и порядку их вступления в законную силу установлены статьями 198, 209, 329, 335, 367, 375, 391 ГПК, статьями 170, 180, 195, 271, 307 АПК.

5. Решение третейского суда считается принятым в месте третейского разбирательства и в день, когда оно подписано третейскими судьями, входящими в состав третейского суда (пункт 4 статьи 32 Закона о третейских судах).

⁷ Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 1, ст. 1.

⁸ Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3019.

II. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных вступившим в законную силу судебным актом

6. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях (пункт 1 статьи 28 Закона).

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абзацах четвертом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом и двенадцатом пункта 1 статьи 20 Закона (пункт 1 статьи 28 Закона в редакции Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 225-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁹, вступает в силу с 1 февраля 2008 г.).

7. Копии актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю (абзац пятый пункта 5 статьи 18 Закона).

8. Требования по оформлению актов судов общей юрисдикции изложены в Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде, утвержденной приказом Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации от 29 апреля 2003 г. № 36¹⁰.

В случае если решение суда не содержит сведений, которые государственный регистратор обязан внести в ЕГРП, государственный регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения государственного регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения (абзац второй пункта 1 статьи 28 Закона).

9. При проведении правовой экспертизы в случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебного акта рекомендуется проверить:

правильность оформления копии судебного акта;

вступление судебного акта в законную силу;

наличие в судебном акте описания объекта, указания правообладателя и вида подлежащего государственной регистрации права.

10. При наличии в ЕГРП записи о праве на недвижимое имущество государственную регистрацию права иного лица, в пользу которого принято решение суда, рекомендуется производить только при наличии заявления о прекращении зарегистрированного права или в случае, если это прямо следует из мотивировочной или резолютивной части судебного акта.

III. Особенности государственной регистрации ограничений (обременений) прав, установленных судебным актом

11. В соответствии с пунктом 3 статьи 28 Закона органы, наложившие арест на недвижимое имущество, обязаны в трехдневный срок направить заверенную

⁹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 41, ст. 4845.

¹⁰ "Российская газета", № 246, 05.11.2004.

копию решения о наложении ареста в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация арестов недвижимого имущества проводится без уплаты государственной пошлины.

Поступившая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копия решения (определения, постановления) о наложении ареста на недвижимое имущество является основанием для государственной регистрации ограничения права, которая проводится без заявления правообладателя.

В случае если копия решения о наложении ареста не содержит необходимых для внесения в ЕГРП сведений, рекомендуется запросить орган, наложивший арест на недвижимое имущество, о порядке исполнения решения о наложении ареста.

12. В случае когда заверенная копия решения о наложении ареста (пункт 3 статьи 28 Закона) представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не органом, наложившим арест на недвижимое имущество, а иными лицами (например, истцом), в целях проведения государственной регистрации ареста рекомендуется предварительно запросить у названного органа сведения о том, не снят ли данный арест на момент рассмотрения вопроса о его государственной регистрации.

В случае когда иными лицами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представлена незаверенная копия решения о наложении ареста, рекомендуется запросить у соответствующего органа, наложившего арест, заверенную копию решения о наложении ареста (пункт 3 статьи 28 Закона), а также сведения о том, не снят ли данный арест на момент рассмотрения вопроса о его государственной регистрации.

При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копии судебного акта не от органа, наложившего арест на недвижимое имущество, а от иных лиц, в книгу учета входящих документов рекомендуется вносить сведения о лице, представившем копию решения о наложении ареста, в графу «Особые отметки регистратора» соответствующего подраздела ЕГРП рекомендуется внести запись о наличии правопритязания в отношении объекта недвижимого имущества.

13. В случае если копия судебного акта поступила в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, из органа, наложившего арест на объект недвижимого имущества, и содержит все необходимые для внесения в ЕГРП сведения, государственную регистрацию ареста рекомендуется осуществлять в срок, не превышающий трех рабочих дней.

14. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня государственной регистрации ограничения права обязан в письменной форме уведомить правообладателя о проведении государственной регистрации с указанием основания для государственной регистрации ограничения права (пункт 3 статьи 28 Закона).

15. В случае если орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, осуществил государственную регистрацию ареста (запрещения) на основании судебного акта и впоследствии в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступило постановление судебного

пристава-исполнителя о возбуждении исполнительного производства и (или) наложении ареста на объект недвижимого имущества на основании указанного судебного акта, рекомендуется уведомить судебного пристава-исполнителя, возбудившего исполнительное производство, о фактическом исполнении судебного акта, что в соответствии с абзацем второй части 1 статьи 27 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве»¹¹ является основанием для окончания исполнительного производства.

16. В случае удовлетворения иска обеспечительные меры сохраняют свое действие до фактического исполнения судебного акта, которым закончено рассмотрение дела по существу (часть 4 статьи 96 АПК).

В случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу (часть 5 статьи 96 АПК).

17. В случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. Однако судья или суд одновременно с принятием решения суда или после его принятия может вынести определение суда об отмене мер по обеспечению иска. При удовлетворении иска принятые меры по его обеспечению сохраняют свое действие до исполнения решения суда (часть 3 статьи 144 ГПК).

Подача частной жалобы на определение суда об отмене обеспечения иска или о замене одних мер по обеспечению иска другими мерами по обеспечению иска приостанавливает исполнение определения суда (часть 3 статьи 145 ГПК).

18. При проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, рекомендуется учитывать, что арест, запрещение совершения сделок не является препятствием для государственной регистрации существующего права лица, чье имущество арестовано или которому запрещено совершать сделки с объектом недвижимого имущества.

IV. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебного акта о признании отказа в государственной регистрации незаконным

19. Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд (пункт 5 статьи 2 Закона).

20. Поступившую в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копию судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным рекомендуется учитывать в книге учета входящих документов.

¹¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3591; 2001, № 32, ст. 3412; 2002, № 52 (ч. 1), ст. 5132; 2003, № 2, ст. 160; 2003, № 50, ст. 4847; 2003, № 52 (ч. 1), ст. 5038; 2004, № 10, ст. 837; 2004 № 27, ст. 2711; 2004, № 35, ст. 3607; 2005, № 42, ст. 4213; 2006, № 1, ст. 8; 2006, № 45, ст. 4627;

В случае если копия судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным представлена в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заинтересованным лицом, рекомендуется запросить суд, арбитражный суд, принявший решение о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, о представлении надлежащим образом заверенной копии судебного акта в соответствии с процессуальным законодательством.

В графе «Примечание» данной записи в книге учета входящих документов рекомендуется указывать номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в этой книге о представленном заявлении о государственной регистрации прав, по результатам рассмотрения которого ранее принято решение об отказе в государственной регистрации прав, признанное судом, арбитражным судом незаконным.

21. На основании судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным в графу «Принятое решение» книги учета входящих документов, в которую внесена запись по заявлению о государственной регистрации прав, по результатам рассмотрения которого вынесено решение об отказе в государственной регистрации прав, признанное судом, арбитражным судом незаконным, в день поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, надлежащим образом заверенной копии судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным рекомендуется вносить запись: «Решение об отказе в государственной регистрации прав признано незаконным на основании (указываются реквизиты судебного акта о признании отказа в государственной регистрации незаконным)».

В графе «Примечание» данной записи в книге учета входящих документов рекомендуется указывать номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в этой книге о поступившей в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, надлежащим образом заверенной копии судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным.

22. О поступлении судебного акта с признанием отказа в государственной регистрации прав незаконным государственному регистратору в день внесения соответствующей записи в книгу учета входящих документов рекомендуется в письменной форме уведомить заявителя, лицо, в пользу которого вынесен судебный акт о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным.

В данном уведомлении рекомендуется указывать на:

дату поступления и реквизиты судебного акта;

срок, в течение которого будет проведена государственная регистрация, в том числе день, когда можно обратиться за получением подлинных экземпляров документов, свидетельства о государственной регистрации права;

возможность представить дополнительные документы, в том числе какие-либо заявления, которые могут быть учтены в ходе регистрации (например, одна из сторон по определенным причинам может возражать против проведения регистрации).

В случае если после принятия решения об отказе в государственной регистрации прав подлинники документов, представленных на государственную регистрацию прав, были возвращены заявителю, в уведомлении государственному регистратору рекомендуется также предложить заявителю, лицу, в пользу которого вынесен судебный акт о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, представить все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Если подлинники договора после отказа в регистрации были выданы заявителям, в уведомлении рекомендуется не только предложить их представить, но и пояснить, что их непредставление ко дню выдачи документов приведет к невозможности проставления предусмотренного законодательством штампа регистрационной надписи.

В случае поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, надлежащим образом заверенной копии судебного акта о признании отказа в государственной регистрации незаконным, при этом подлинники документов, необходимых для государственной регистрации прав возвращены заявителю, государственному регистратору рекомендуется осуществлять государственную регистрацию прав в соответствии с копиями документов, ранее представленных на государственную регистрацию прав.

23. Государственную регистрацию прав рекомендуется осуществлять в срок, установленный локальными актами органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, но не более чем в срок, установленный пунктом 3 статьи 13 Закона, если иной срок государственной регистрации прав не установлен законодательством или судебным актом.

В соответствии с частью 3 статьи 258 ГПК после проведения государственной регистрации прав государственный регистратор уведомляет заявителя и суд общей юрисдикции, вынесший решение о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, об исполнении судебного решения.

Также государственному регистратору рекомендуется учитывать, что в соответствии с частью 6 статьи 201 АПК в резолютивной части решения арбитражный суд может указать на необходимость сообщения суду об исполнении решения суда.

24. При осуществлении государственной регистрации прав в соответствии с судебным решением о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным государственному регистратору рекомендуется в качестве документов-оснований государственной регистрации прав указывать правоустанавливающие документы, представленные при подаче заявления на государственную регистрацию прав, и судебный акт о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным.

25. В случае если государственный регистратор установил наличие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также наличие других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав, за исключением оснований, указанных в признанном судом, арбитражным судом незаконным отказе в государственной регистрации прав, рекомендуется направить в суд,

арбитражный суд, вынесшие решения о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным, запрос о порядке исполнения судебного акта о признании отказа в государственной регистрации прав незаконным.

**V. Особенности государственной регистрации прав
на недвижимое имущество на основании судебного акта
о признании сделки недействительной или ничтожной,
применении последствий такой сделки**

26. Поступившую в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копию судебного акта о признании сделки недействительной или ничтожной, применении последствий такой сделки рекомендуется учитывать в книге учета входящих документов.

27. При признании судом, арбитражным судом недействительной оспоримой сделки и если судом не применены последствия ее недействительности, при поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копии соответствующего судебного акта рекомендуется в графу «Особые отметки регистратора» непогашенного листа записи подраздела II-1 ЕГРП вносить следующую запись: «Сделка (указываются реквизиты договора) признана недействительной (указываются реквизиты судебного акта)».

28. В случае если судом признана недействительной оспоримая сделка и применены последствия ее недействительности, а также в случае применения последствий ничтожной сделки государственную регистрацию прав рекомендуется проводить на общих основаниях в соответствии с требованиями статей 13, 16 Закона на основании заявления заинтересованных лиц с приложением всех необходимых для государственной регистрации документов, в том числе документов, подтверждающих оплату государственной пошлины, а также документов, подтверждающих исполнение сторонами судебного акта о применении последствий недействительности оспоримой сделки.

Актуальная запись подраздела II-1 ЕГРП погашается в соответствии с пунктом 63 раздела VI Правил ведения ЕГРП.

В случае если решением суда, арбитражного суда предусмотрено восстановление прав, прекращенных в связи с государственной регистрацией перехода права на основании ничтожной или признанной недействительной оспоримой сделки, восстановление права рекомендуется осуществлять путем открытия нового листа подраздела II-1 ЕГРП с указанием номера государственной регистрации права правоотчуждателя по сделке, являющейся ничтожной или признанной судом, арбитражным судом недействительной, и применении последствий ее недействительности. Графу «Документы-основания» нового листа подраздела II-1 ЕГРП рекомендуется дополнить записью о реквизитах судебного акта, признавшего недействительной оспоримую сделку и применившего последствия ее недействительности или ничтожности.

В графе «Дата» нового листа подраздела II-1 ЕГРП рекомендуется указывать дату открытия такого листа, в графе «Особые отметки регистратора» после слов «дата регистрации» рекомендуется указывать дату государственной регистрации восстановленного права.

VI. Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решений третейских судов

29. Спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения (пункт 1 статьи 5 Закона о третейских судах).

В третейский суд может по соглашению сторон третейского разбирательства передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом (пункт 2 статьи 1 Закона о третейских судах).

30. По ходатайству сторон третейский суд принимает решение об утверждении мирового соглашения, если мировое соглашение не противоречит законам и иным нормативным правовым актам и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Содержание мирового соглашения излагается в решении третейского суда (пункт 3 статьи 32 Закона о третейских судах).

31. Решение третейского суда исполняется сторонами третейского соглашения добровольно в порядке и сроки, которые установлены в данном решении (статья 31 и пункт 1 статьи 44 Закона о третейских судах).

Если в решении третейского суда срок не установлен, то оно подлежит немедленному исполнению (пункт 2 статьи 44 Закона о третейских судах).

32. При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения третейского суда в графе «Документы-основания» соответствующих подразделов ЕГРП рекомендуется указывать реквизиты документов, на основании которых возникли гражданские правоотношения, а также решения третейского суда.