ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

"ХАКАССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ им. Н.Ф.КАТАНОВА"

Кафедра гражданского права и процесса

Допустить к защите в ГАК

Зав.кафедрой Гражданского права и процесса к.ю.н., доцент

Е.Н. Потапенко

"СУДЕБНОЕ РЕШЕНИЕ, КАК ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО"

(ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)

030501 "ЮРИСПРУДЕНЦИЯ"

НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ: доцент

кафедры Гражданского права и процесса Г.А.Самбурская

АБАКАН

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

Глава 1. Порядок и основания регистрации прав на недвижимое имущество

1.1 Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1.2 Место судебного решения среди оснований для регистрации прав на недвижимое имущество

Глава 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных судебным решением

2.1 Понятие и виды судебных актов, являющихся основанием для регистрации прав на недвижимое имущество

2.2 Требования, предъявляемые к судебному решению, являющемуся основанием для регистрации прав на недвижимое имущество

2.3 Особенности проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ВВЕДЕНИЕ**

Возникновение гражданских прав, в том числе прав на недвижимое имущество, регулируется гражданским законодательством, которое включает в себя, в первую очередь, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности, наряду с другими основаниями, возникают также из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

Как следует из положений части 2 статьи 8 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Специальным законом, регулирующим отношения, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, является Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации прав), который дает понятие государственной регистрации прав и определяет порядок ее проведения.

В соответствии с названным законом, государственная регистрация – это юридический акт признания и подтверждения государством наличия, возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

При этом, статья 17 Закона о регистрации прав предусматривает в качестве одного из оснований для государственной регистрации прав на недвижимое имущество вступившие в законную силу судебные акты.

Анализируя положения ст. 28 Закона о регистрации прав, а также ст.ст. 8, 11 и 12 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что речь идет о судебных актах, которыми установлены гражданские права и обязанности.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (ч. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав).

Из смысла указанной статьи можно сделать вывод о том, что в судебном порядке может быть оспорено только зарегистрированное право, а не государственная регистрация.

В последнее время выносится все больше судебных решений, связанных с процессом государственной регистрации. Физические и юридические лица стараются придать своим правам законный характер, соблюдать установленный законом порядок перехода прав на недвижимое имущество, закрепить за собой ранее приобретенную, но не зарегистрированную недвижимость.Споры, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение последних лет являются одной из самых распространенных категорий дел как в арбитражных судах, так и в судах общей юрисдикции. Вместе с тем, практика применения соответствующих норм законодательства органами, регистрирующими права на недвижимость, и судебным инстанциями различных регионов не отличается единообразием, что требует теоретического осмысления имеющихся проблем.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена отсутствием комплексных исследований по теме.

**Объект исследования** – институт регистрации прав на недвижимое имущество.

**Предмет исследования** – судебное решение, как основание для регистрации прав на недвижимое имущество.

**Целью** данной работы является изучение и исследование порядка и особенностей государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных судебными актами.

**Задачи:** 1. Выявить основания регистрации прав на недвижимое имущество и определить, какое место среди них занимает судебное решение.

2. Дать понятие судебного решения и выделить виды судебных актов, являющихся основанием для регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Обобщить случаи регистрации прав на недвижимое имущество в силу судебных решений.

4. Установить особенности проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании решений суда.

**Методы исследования -** анализ и синтез, индукция, дедукция, сравнительно-правовой метод, теоретическое моделирование, восхождение от абстрактного к конкретному и от конкретного к абстрактному, специально-юридические методы, в том числе сравнительного анализа действующего законодательства, судебной практики Верховного Суда, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, судов Республики Хакасия.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав и заключения, в котором сделаны краткие выводы в соответствии с целью и задачами, сформулированными во введении.

**ГЛАВА 1. ПОРЯДОК И ОСНОВАНИЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

1.1 Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В настоящее время в России совершается все больше сделок с недвижимым имуществом, регистрируются переход права от предыдущего собственника и право нового собственника соответствующего имущества. В статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) сказано: "Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим кодексом и иными законами". Физические лица в основном осуществляют регистрацию своих прав на земельные участки, квартиры, жилые дома, различные хозяйственные постройки; юридические лица огромное значение уделяют закреплению своих прав на земельные участки (аренда, право собственности), здания, сооружения, нежилые помещения, реже – на объекты незавершенного строительства.

Государственная регистрация - завершающий этап приобретения прав на недвижимость. Она имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Возникновение и прекращение имущественных прав на недвижимость закон связывает именно с моментом государственной регистрации. Покупатели, обменивающиеся, одаряемые становятся собственниками и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью только после государственной регистрации права собственности. Поэтому для оформления документов на недвижимость необходимо знание понятия недвижимости, процедуры государственной регистрации, полномочий регистрирующих органов.

В статье 130 ГК РФ сказано: "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".

Закон о государственной регистрации к недвижимому имуществу, права на которое подлежат государственной регистрации, относит так же жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

ГК РФ 1994-1995г. впервые включил не отдельные положения о государственной регистрации прав на некоторые объекты недвижимости, а систему норм как первой, так и второй части, призванную определить обязательность и правовое значение регистрации прав на объекты недвижимости.

Ст. 131 ГК РФ предусматривалась необходимость принятия закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Введение такой системы, как правильно отмечает Е.А.Чефранова, преследует несколько целей:

- придать открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;

- ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на него) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан и юридических лиц;

- внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории РФ.

Закон о регистрации прав был принят лишь 21 июля 1997г. и введен в действие с 31 января 1998г., т.е. через три года после введения в действие части первой ГК РФ.

С принятием и введением в действие Закона наступил новый этап в развитии правового регулирования регистрации прав на недвижимость. Закон определил значение и правовые последствия регистрации, установил основные начала, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решений регистрирующим органом. Вместе с тем принятие данного закона не завершило процесс создания правовой базы регистрации прав на недвижимость.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним носит публичный характер. Наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя. Согласно п. 2 ст. 8 ГК РФ права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации права, если иное не предусмотрено законом. Соответственно юридический результат государственной регистрации права - признание его государством и установление момента его возникновения. В подавляющем большинстве случаев государственная регистрация имеет по отношению к регистрируемому праву правообразующее (правоустанавливающее) значение. Это означает, что именно с государственной регистрацией закон связывает возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимость.

Только с момента государственной регистрации права возникает право собственности на созданный объект недвижимого имущества (ст. 219 ГК РФ), на приобретенную по договору недвижимость (ст. 223 ГК РФ); с государственной регистрацией права связывает закон возникновение права собственности в силу истечения 15-летнего срока приобретательной давности (п. 1 ст. 234 ГК РФ).

В тех случаях, когда во изменение общего правила о правоустанавливающем значении государственной регистрации закон не связывает возникновение права с моментом государственной регистрации, ее значение изменяется и государственная регистрация признается правоподтверждающим фактом. К таким исключениям действующее законодательство относит следующее:

- принятое наследство признается принадлежащим наследникам на праве собственности со дня открытия наследства (ст. 1152 ГК РФ);

- в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица (ст. 218 ГК РФ);

- право собственности на помещение в жилищном, жилищно-строительном, дачном, гаражном или ином потребительском кооперативе возникает с момента полной выплаты пая (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

Таким образом, государственная регистрация решает задачу укрепления, упрочения прав на недвижимое имущество.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют: Конституция Российской Федерации, ГК РФ, Закон о государственной регистрации, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации. В случаях, предусмотренных Законом о государственной регистрации, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти в области юстиции - Минюста России. На основании и во исполнение Закона о государственной регистрации, актов Президента Российской Федерации и актов Правительства Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, - Федеральная регистрационная служба в пределах своей компетенции вправе издавать методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав проводится в порядке, установленном ст. 13 Закона о регистрации прав, и включает следующие регистрационные действия:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям Закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

- установление отсутствия противоречий между заявленными правами и зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

В целом при выполнении регистрационных действий регистрирующие органы руководствуются Методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Приказом Минюста России от 01.07.2002 N 184.

Особенности государственной регистрации также определены:

- Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной Приказом Минюста России от 06.08.2001 N 233 (в ред. от 24.12.2004г.);

- Инструкцией о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, утвержденной Приказом Минюста России от 15.06.2006 N 213;

- Методическими рекомендациями о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утвержденными Приказом Минюста России от 25.03.2003 N 70.

Ключевая процедура государственной регистрации - правовая экспертиза, которая предшествует внесению регистрационных записей.

Правовая экспертиза - это проверка юридической силы правоустанавливающих и других представленных на государственную регистрацию документов (п. 1 ст. 17 Закона о регистрации прав). При правовой экспертизе проводится проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (п. 3 ст. 9 Закона), установление отсутствия противоречий между заявленными и зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации (п. 1 ст. 13 Закона).

За защитой нарушенного или оспариваемого права юридические лица и граждане обращаются в суд, а в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обращаются за подтверждением бесспорного права на недвижимость. Цель правовой экспертизы заключается в определении возможности совершения юридического акта признания бесспорного права, внесения записей в ЕГРП. Поэтому можно согласиться с Е.А.Киндеевой, М.Г.Пискуновой, что задачи правовой экспертизы - это установление:

- соответствия юридических действий правообладателей и участников сделок Гражданскому кодексу Российской Федерации и иным правовым актам;

- юридического факта или фактического состава, являющегося основанием для наличия, возникновения, перехода, ограничения (обременения), прекращения права на недвижимое имущество;

- отсутствия оснований для отказа в государственной регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Закона о государственной регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого Закона, т.е. до 31 января 1998 г., признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу закона, является юридически действительной.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие Закона:

- перехода данного права,

- его ограничения (обременения),

- сделки с объектом недвижимого имущества, совершенной после введения в действие Закона.

Органы по государственной регистрации прав проводят регистрацию только бесспорных прав на недвижимость. Цель правовой экспертизы заключается в определении возможности совершения юридического акта признания бесспорного права, внесения записей в ЕГРП.

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Значение государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом состоит в том, что государственная регистрация решает задачу укрепления, упрочения прав на недвижимое имущество; наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя.

1.2 Место судебного решения среди оснований для регистрации прав на недвижимое имущество

В процессе государственной регистрации выявляются основания для регистрации, приостановления регистрации либо отказа в регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Остановимся подробно на некоторых из них.

Среди оснований для государственной регистрации как наличия прав на недвижимое имущество, так и их возникновения, прекращения, перехода (обременения) на первое место помещены "акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции". Под такими актами в абз. 2 п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав подразумеваются нормативные по своей правовой природе акты.

Пределы нормотворческой компетенции определяются Конституцией Российской Федерации, а также другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Статья 71 Конституции Российской Федерации безоговорочно относит к исключительному ведению Российской Федерации гражданское законодательство, тогда как в ст. 72 говорится, что в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов находятся: "владение, пользование и распоряжение землей, недрами, водными и другими природными ресурсами" и соответственно жилищное, земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах. Совместная компетенция предполагает возможность нормотворческой деятельности в определенной сфере как Российской Федерации, так и ее субъектов. Однако при обнаружении противоречий между актами, изданными на том или ином уровне, приоритетом пользуется акт Российской Федерации (п. 5 ст. 76 Конституции Российской Федерации).

Органы местного самоуправления самостоятельно решают вопросы местного значения. В частности, к вопросам местного значения относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Таким образом, решение вопросов, связанных с правовым режимом недвижимости, включая ее регистрацию, в принципе может осуществляться на разных уровнях. Прямые указания на этот счет, основанные на приведенных выше положениях Конституции, конкретизируются иногда в отдельных нормативных правовых актах. Примером может служить Земельный кодекс Российской Федерации, согласно которому земельное законодательство состоит из соответствующего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации. Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу Российской Федерации (далее - ЗК РФ). На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права. На основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права (ст. 2 ЗК РФ).

При проведении государственной регистрации прав на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления регистрирующий проводит проверку: издан ли такой акт в рамках компетенции соответствующего органа и соблюден ли установленный для его принятия порядок.

При применении законодательства необходимо учитывать действие нормативных правовых актов не только в пространстве, но и во времени. Порой органу по государственной регистрации прав бывает нелегко определить, в компетенцию какого органа входило издание того или иного нормативного акта в тот или иной период.

Решающее значение для выбора разных по времени их действия актов имеет указание ст. 17 Закона о государственной регистрации на необходимость руководствоваться законодательством, действовавшим на момент издания соответствующего акта органом государственной власти или местного самоуправления.

Кроме того, основанием регистрации являются многообразные акты (свидетельства), относящиеся к категории индивидуальных актов, адресованных определенному лицу. Соответствующий акт (свидетельство) может относиться к различным по их природе правам и таким же различным стадиям их реализации. Общим для всех этих актов является то, что они исходят от управомоченного органа. Компетенция тех или других органов определяется законодательством, действовавшим в месте выдачи и на момент выдачи акта (документа).

Примером таких актов могут служить акты предоставления гражданам земельных участков органами местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование для строительства объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, выдававшиеся до введения в действие ЗК РФ.

Наличие прав на недвижимое имущество подтверждается теми выданными государственным органом или органом местного самоуправления актами, которые имеют правоустанавливающий характер в соответствии с действовавшим в месте регистрации права (нахождения недвижимости) законодательством и изданы в установленном порядке.

Среди оснований для проведения государственной регистрации в законе указано свидетельство о праве на наследство. Свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию выдается наследникам, принявшим наследство, в подтверждение их прав на перешедшее в порядке универсального правопреемства имущество. Поскольку наследники приобретают право собственности на унаследованное имущество со дня открытия наследства, постольку как свидетельство о праве на наследство, так и государственная регистрация соответствующего права имеют не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение.

К иным актам передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения, можно отнести такие основания для государственной регистрации прав, как внесение физическими и юридическими лицами вклада в виде недвижимого имущества в уставный капитал учреждаемого ими хозяйственного общества, наделение собственником правом оперативного управления недвижимостью создаваемого учреждения, передача прав на недвижимость от одного юридического лица к другому в порядке реорганизации и др.

Одним из оснований для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Законе о регистрации прав обозначены вступившие в законную силу судебные акты.

Многие физические и юридические лица обращаются в регистрирующий орган с судебными решениями, охватывающими различные вопросы: вопросы о признании права собственности, об установлении юридического факта принадлежности какого-либо документа данному лицу, о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки и др.

Указанному в абз. 6 п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации основанию регистрации - вступившему в законную силу судебному решению - посвящена специальная статья 28 Закона о государственной регистрации.

В соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности наряду с другими основаниями возникают из судебного решения, устанавливающего гражданские права и обязанности. Термин "судебное решение" носит обобщающий характер и применяется к решениям, выносимым в соответствии с правилами подведомственности судами общей юрисдикции, арбитражными судами, третейскими судами. При этом с учетом специфики рассмотренного дела речь может идти о решениях, признающих за гражданами или организациями права на недвижимое имущество (например, право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитутные и иные вещные права), признающих недействительными оспоримые сделки или применяющие последствия недействительности ничтожной сделки. В числе оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество ст. 17 Закона о государственной регистрации указывает на судебные решения, вступившие в законную силу.

Постановления суда, разрешающие дело по существу, выносятся в форме решения (п. 1 ст. 167 АПК РФ; п. 1 ст. 194 ГПК РФ). В соответствии со ст. 209 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) решения суда общей юрисдикции вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы. В случае подачи апелляционной жалобы решение мирового судьи вступает в законную силу после рассмотрения районным судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено. Если решением районного суда отменено или изменено решение мирового судьи и принято новое решение, оно вступает в законную силу немедленно. В случае подачи кассационной жалобы решение суда общей юрисдикции, если оно не отменено, вступает в законную силу после рассмотрения дела судом кассационной инстанции. Срок подачи апелляционной жалобы установлен в 10 дней со дня принятия мировым судьей решения в окончательной форме (ст. 321 ГПК РФ). Кассационная жалоба может быть подана в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме (ст. 338 ГПК РФ).

В соответствии со ст. 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) решение арбитражного суда первой инстанции по общему правилу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции. Решения Высшего Арбитражного Суда РФ и решения по делам об оспаривании нормативных правовых актов вступают в законную силу немедленно после их принятия. Апелляционная жалоба может быть подана в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения (п. 1 ст. 259 АПК РФ).

Право на недвижимое имущество может быть установлено не только судебным решением, но и определением суда об утверждении мирового соглашения, определением или постановлением апелляционной, кассационной, надзорной инстанций, вынесших новое решение по делу либо изменивших решение суда. Следует иметь в виду возможное различие в наименовании судебных процессуальных документов, устанавливающих право на недвижимое имущество.

Признанное судом право подлежит государственной регистрации на общих основаниях, т.е. по заявлению правообладателя, с приложением документа об оплате государственной пошлины, плана объекта недвижимости, удостоверенного в установленном порядке, и иных необходимых для государственной регистрации документов. Следовательно, принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от необходимости обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

Также можно отметить, что проблемам судебного решения в науке гражданского процессуального права посвящены работы таких ученых-процессуалистов, как М.Г.Авдюков, М.А.Гурвич, Л.Н.Завадская, И.М.Зайцев, Н.И.Ткачев, Н.А.Чечина, Д.М.Чечот и другие. Авторы едины во мнении, что решение суда призвано не только разрешить дело, но и обеспечить реальную защиту прав, обязанностей и охраняемых законом интересов.

Статистическая информация подтверждает рост количества обращений граждан и юридических лиц в суд, для установления, изменения права собственности на недвижимое имущество. В 2007 году на основании судебных постановлений было зарегистрировано каждое 22 право на недвижимое имущество (См. Приложение).

Более подробно судебное решение, как основание для регистрации прав на недвижимое имущество будет рассмотрено во второй главе.

**ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, УСТАНОВЛЕННЫХ СУДЕБНЫМ РЕШЕНИЕМ**

2.1 Понятие и виды судебных актов, являющихся основанием для регистрации прав на недвижимое имущество

Деятельность суда носит властный характер, и его действия выражаются в виде судебных постановлений, имеющих строго определенную процессуальную форму.

Постановлением суда является оформленный в письменном виде акт суда (судьи), в котором выражено властное суждение по поводу разрешения как материально-правовых, так и процессуальных вопросов.

В ст.13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что "суды принимают судебные постановления в форме судебных приказов, решений суда, определений суда, постановлений президиума суда надзорной инстанции".

"Вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации".

Наиболее ярко властная воля суда проявляет себя в судебном решении. Решение суда первой инстанции – это постановление суда первой инстанции, которым дело разрешается по существу (ч. 1 ст. 194 ГПК). По общему правилу рассмотрение дела по существу завершается вынесением судебного решения. В связи с этим судебное решение завершает судопроизводство в суде первой инстанции и прекращает спор, существующий между сторонами.

Заинтересованные лица обращаются в суд тогда, когда происходит нарушение или оспаривание принадлежащих им субъективных прав или охраняемых законом интересов.

Суд в результате рассмотрения гражданского дела выносит судебное решение на основании норм материального права и юридических фактов, установленных им в ходе рассмотрения дела в судебном заседании. Судебное решение выносится по существу заявленных требований.

Принимая решение, суд тем самым разрешает материально-правовой спор сторон.

Правовую природу решения можно правильно понять исходя из задач правосудия, которые реализуются в деятельности суда. Решение суда – это акт правосудия, ради которого возбуждалось дело, поскольку посредством именно этого акта осуществляется защита нарушенного или оспариваемого права, независимо от того, удовлетворен иск или в его удовлетворении отказано. Если нарушение субъективного права или охраняемого законом интереса подтвердится, то суд своим решением защищает нарушенное право истца одним из способов, указанных в законе. Если нарушение права, принадлежащего истцу, не подтвердится, то суд, отказывая в иске, защищает тем самым интересы ответчика, которые могли быть нарушены неправильными действиями или утверждениями истца.

Таким образом, в случае удовлетворения иска право восстанавливается в том виде, в котором оно принадлежит истцу. При отказе в иске осуществляется защита прав ответчика. Следовательно, во всех случаях судебное решение выступает как акт защиты индивидуальных прав и охраняемых законом интересов спорящих сторон.

Властный и обязательный характер судебного решения – весьма существенная его черта, но не она в конечном итоге определяет сущность этого акта. Главное, основное, определяющее сводится к тому, что решение является важнейшим актом правосудия.

Судебное решение по гражданскому делу – это постановление суда, которым подтверждается наличие или отсутствие спорного права, спорного правоотношения, в результате которого оно из спорного превращается в бесспорное, подлежащее в необходимых случаях принудительному исполнению. Именно с момента вынесения судебного решения и вступления его в законную силу реализуется возможность принудительного осуществления субъективного права, подтвержденного судом.

Правовое значение судебного решения состоит в том, что вследствие его принятия ранее спорное материально-правовое отношение обретает строгую определенность, устойчивость, общеобязательность.

Независимо от различий в порядке рассмотрения дел по отдельным видам судопроизводства (исковое, особое, производство по делам, возникающим из публичных правоотношений) для всех видов предусмотрена единая форма окончания дела по существу путем принятия решения.

Решение суда не только является актом защиты нарушенного или оспариваемого права, но и оказывает большое воспитательное воздействие на участников процесса и на других лиц, так или иначе соприкасающихся с рассмотрением дела в суде.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям.

Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами.

Например, суд вправе выйти за пределы заявленных требований и по своей инициативе на основании п. 2 ст. 166 ГК РФ применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с ч. 2ст. 56 ГПК РФ.

Решение может быть вынесено не только в стадии судебного разбирательства. Так, при предварительном судебном заседании (ст. 152 ГПК), которое проводится в рамках стадии подготовки дела к судебному разбирательству, могут рассматриваться возражения ответчика относительно пропуска истцом без уважительных причин срока исковой давности для защиты права и установленного федеральным законом срока обращения в суд. При установлении факта пропуска указанных сроков без уважительных причин судья принимает решение об отказе в иске без исследования иных фактических обстоятельств.

Сущность судебного решения свойственна и актам вышестоящих судов, если им при отмене решения суда первой инстанции выносится новое решение.

Помимо решения возможно вынесение заочного решения. Заочное решение можно рассматривать как разновидность судебного решения, которое выносится по общим правилам гражданского судопроизводства, но с некоторыми исключениями, установленными в ГПК РФ. К основному отличию заочного решения от судебного решения можно отнести проведение заочного производства, предшествующего вынесению заочного решения. Для заочного производства характерно отсутствие ответчика в разбирательстве дела, ограничения истца в распорядительных действиях (он не вправе изменять предмет, основание иска, увеличивать размер исковых требований), что отражается в содержании заочного решения.

Судебное решение отличается от судебного определения тем, что решением осуществляется акт правосудия, то есть защищаются нарушенные или оспариваемые субъективные права или законные интересы. Поэтому, удовлетворяя иск или отказывая в его удовлетворении, судья (суд) защищает права и законные интересы истца либо ответчика и с принятием судебного решения спорное право (интерес) становится бесспорным. Определение же как судебный акт существа дела не затрагивает.

Судебным решением всегда заканчивается производство по делу. Однако из этого общего правила гражданским процессуальным законодательством предусмотрены два исключения. Например, производство в суде первой инстанции завершается определением о прекращении производства по делу и определением об оставлении заявления без рассмотрения.

Кроме того, определение о прекращении производства по делу не дает ответа на требование истца по существу спорного права (законного интереса). Тем не менее оно может быть приравнено к судебному решению в том отношении, что как и судебное решение, навсегда ликвидирует спор между сторонами и лишает истца права вновь обратиться в суд с тождественным иском.

Существенно отличается от судебного решения по своему содержанию и судебный приказ. В нем отсутствуют описательная и мотивировочная части. Основанием для выдачи судебного приказа является бесспорность требований. Судебный приказ является одновременно и исполнительным документом, т.е. заявителю не нужно получать еще и исполнительный лист.

По каждому делу суд должен постановить одно решение, и лишь в виде исключения закон допускает возможность постановления по делу двух решений. Так, если при рассмотрении гражданского иска в уголовном судопроизводстве затруднительно произвести подробный расчет по гражданскому иску без отложения разбирательства уголовного дела или без получения дополнительного материала, суд может признать за потерпевшим (гражданским истцом) право на удовлетворение иска в порядке гражданского судопроизводства.

Также два решения по одному и тому же делу бывают в случаях, когда суду необходимо исправить допущенную им ошибку и принять дополнительное решение.

Судебному решению свойственны все черты постановления суда первой инстанции, разновидностью которого оно и является. Вместе с тем решение суда характеризуется чертами, присущими только ему как самостоятельному виду постановления суда первой инстанции. При этом многие общие для постановлений суда первой инстанции положения находят существенную конкретизацию при определении сущности судебного решения.

Г.Л.Осокина в своей работе "Понятие, виды и отличительные особенности постановлений суда первой инстанции" выделяет следующие отличительные особенности судебного решения.

Во-первых, судебное решение - это акт органа, осуществляющего правосудие. Данное положение характерно для всех постановлений суда первой инстанции, но применительно к судебному решению следует особо отметить, что судебное решение не просто акт суда, это процессуальный акт, которым завершается рассмотрение дела по существу. Судебное решение выносится именем Российской Федерации.

Во-вторых, судебное решение как правоприменительный акт завершает судебное разбирательство, восстанавливая нарушенные права. Как и любой правоприменительный акт, судебное решение выносится на основе законодательства, не создает новые нормы права. Важно то, что судебным решением завершается процесс судебного разбирательства, в связи с этим решение суда содержит конкретизацию прав и обязанностей конкретных лиц (лиц, участвующих в деле). Судебное решение ликвидирует существующий спор между сторонами, восстанавливает нарушенные права и законность.

В-третьих, решение суда выносится в результате рассмотрения дела по существу и в процессуальной форме. Суд сам, непосредственно устанавливает обстоятельства дела в судебном разбирательстве, в итоге разрешает спор. Гражданское процессуальное законодательство определяет процедуру вынесения судебного решения и его содержание. Законом определено содержание судебного решения (ст. 198 ГПК), установлен порядок внесения изменений в судебное решение, определен срок вынесения судебного решения и вступления его в законную силу и т.д.

Таким образом, судебное решение - это процессуальный документ, разрешающий дело и восстанавливающий нарушенные права, вынесенный судом в установленной законом процессуальной форме на основе рассмотрения дела по существу.

По каждому гражданскому делу выносится одно судебное решение. В качестве исключения из названного положения можно рассматривать возможность вынесения промежуточных судебных решений.

Решение выносится судом при завершении судебного разбирательства по всем трем видам судопроизводства: исковому, особому производству и производству, возникающему из публичных правоотношений. При вынесении решений в любом виде судопроизводства суд руководствуется общими правилами, установленными ГПК для принятия решения. Вместе с тем законодательство, регулирующее производство по отдельным видам судопроизводства, может устанавливать некоторые исключения или дополнительные положения.

В соответствии с законом решение суда излагается в письменном виде председательствующим или одним из судей, если дело рассматривалось коллегиально. При этом каждый из судей имеет право на особое мнение. В связи с тем что судебное решение - важнейший акт правосудия, закон предписывает соблюдение специальных требований к его содержанию и изложению. Оно должно содержать четкие, грамотные, юридически правильные формулировки и не допускать в тексте неясных, сложных выражений, суждений или оборотов, затрудняющих правильное его восприятие.

В соответствии с гражданским процессуальным законодательством решение суда должно быть законным и обоснованным (ч. 1 ст. 195 ГПК).

Законность судебного решения - это первое требование, предъявляемое гражданским процессуальным законодательством к данному виду постановления суда первой инстанции. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003г. N 23 "О судебном решении" раскрывает понятие законности судебного решения: "Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права".

Суд, установив при разрешении гражданского дела, что нормативный правовой акт не соответствует нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, применяет нормы акта, имеющего наибольшую юридическую силу (ч. 2 ст. 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение суда не может основываться только на соображении целесообразности - это также подчеркивает необходимость вынесения решения на основе закона.

Незаконное судебное решение подлежит отмене в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством.

Решение суда не может быть признано законным, если:

- суд применил закон, не подлежащий применению;

- суд не применил закона, подлежащего применению;

- суд неправильно истолковал закон.

Разрешая спор на основании закона, утратившего силу либо находящегося в противоречии с Конституцией РФ, суд допускает ошибку, приводящую к вынесению незаконного решения.

Обоснованность судебного решения - следующее требование, предъявляемое к судебному решению. Часть 2 ст. 195 ГПК уточняет понятие обоснованности, подчеркивая, что суд основывает свое решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003г. N 23 "О судебном решении" раскрывает понятие обоснованности судебного решения более полно. " Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов".

Суд не может руководствоваться теми данными, которые получены им вне судебного заседания. Эти сведения не могут иметь процессуального значения.

В основу решения суда должен быть положен вывод, логически вытекающий из всех фактов, проверенных, исследованных и установленных в процессе рассмотрения дела по существу. Если суд, оценив доказательства, каждое в отдельности и все в совокупности, установит, что те или иные представленные материалы, показания свидетелей, другие доказательства не подтверждают обстоятельств, на которые стороны ссылались как на основание своих требований или возражений, он должен в решении убедительно мотивировать свой вывод об этом.

Выводы суда, изложенные в решении по делу, должны соответствовать обстоятельствам дела. В противном случае решение суда подлежит отмене в кассационном порядке на основании п. 3 ч. 1 ст. 362 ГПК.

Следующие требования, предъявляемое к судебному решению, - полнота решения и безусловность. Полнота судебного решения означает, что решение должно содержать ответы на все заявленные требования и возражения сторон и быть вынесенным относительно всех соучастников.

Суд должен дать исчерпывающий ответ относительно заявленных требований и возражений.

Безусловность решения означает, что в его резолютивной части не должно содержаться указаний на возможность исполнения судебного решения в зависимости от наступления каких-либо условий.

Судебное решение с момента его вынесения приобретает важное свойство неизменяемости, которое означает, что после вынесения решения по делу суд, вынесший решение, не вправе его отменить или изменить (ч. 1 ст. 200 ГПК). Если по делу при вынесении решения были допущены ошибки, то они могут быть исправлены только вышестоящим судом.

Определенность и окончательность судебного решения - еще одно требование, предъявляемое к судебному решению. Оно означает, что в решении должен быть ясно выражен вывод суда об удовлетворении или неудовлетворении иска, определены права и обязанности сторон. Постановление Пленума Верховного Российской Федерации от 19.12.2003г. N 23 "О судебном решении" указывает, что в решении должно быть четко и понятно сформулировано, что именно постановил суд, кто, какие конкретные действия и в чью пользу должен произвести.

Определенность решения означает, что в нем должен быть четко решен вопрос относительно содержания прав и обязанностей сторон в связи с тем спорным материальным правоотношением, которое служит предметом рассмотрения суда. Решение суда должно содержать ответ, кому принадлежат права, на ком лежат обязанности, каково их конкретное содержание. Данное требование, будучи соблюденным судом, влечет за собой реальность исполнения судебного решения.

Неопределенное судебное решение подлежит отмене полностью или в части.

Последнее требование, предъявляемое к судебному решению, - оно должно быть вынесено в процессуальной форме. Под процессуальной формой вынесения решения понимается как соблюдение процедуры вынесения решения, так и оформление решения в письменном виде, соответствующем содержанию и реквизитам, установленным в законе. При вынесении судебного решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие не установлены, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению. Решение излагается в письменном виде.

Только судебное решение, отвечающее всем требованиям, предъявляемым к нему в законе, способствует выполнению задач, стоящих перед осуществлением правосудия.

2.2 Требования, предъявляемые к судебному решению, являющемуся основанием для регистрации прав на недвижимое имущество

Как было установлено в предыдущих параграфах, основаниями для регистрации прав на недвижимое имущество могут быть судебные решения, определения судов I и II инстанций, постановления надзорной инстанции. Все спорные вопросы, связанные с установлением прав на недвижимость в основном разрешаются судом I инстанции в порядке искового и особого производств.

В соответствии с процессуальной классификацией иски и решения делятся на иски и решения о признании, о присуждении, преобразовательные.

Решения о признании достаточно распространены в судебной практике. К ним относятся, например, решения о признании сделок недействительными, решения о признании права собственности или пользования и т.д.

Предпосылки и цели исков о признании обусловливают возможность и необходимость использования именно их, а не других средств защиты: исков о присуждении, о преобразовании и заявлений об установлении юридических фактов. Предпосылками иска о признании является спорность прав и интерес в его определенности. Соответственно, способом защиты является установление судом определенного права или отсутствия правоотношения. Иски и решения о признании прав направлены на подтверждение (установление) существования или отсутствия спорных правоотношений, поэтому в литературе и практике их именуют также "установительными". Ими восстанавливается определенность прав и обязанностей заинтересованных лиц, обеспечивается их реализация либо пресекаются действия, не соответствующие закону.

Поскольку решениями о признании восстанавливается правовая определенность, они требуют особенной четкости и определенности формулировок. К сожалению, в процессуальном законодательстве нет специальной регламентации содержания исков и решений о признании прав. Верховный Суд Российской Федерации в отношении решений о признании указывал, что в резолютивной части решения должно быть четко и понятно сформулировано, за какой из сторон признано право. Поскольку по искам о признании разрешается вопрос о наличии или отсутствии того или иного правоотношения, суд при удовлетворении иска обязан в необходимых случаях указать в резолютивной части решения и о тех правовых последствиях, которые влекут за собой такое признание.

Решениями о признании в правоотношениях устанавливается определенность, которая создает предпосылки для решения сторонами их спорных вопросов без дополнительных затрат времени и средств. Посредством исков и решений о признании прав создается возможность осуществить защиту наиболее экономичным способом и предотвратить более сложные споры, связанные с необходимостью восстановления нарушенных прав.

Вместо исков о признании нередко заявляют требования об установлении фактов, имеющих юридическое значение. Между тем, установление других фактов, имеющих юридическое значение, в суде имеет свои процессуальные особенности по сравнению с исковым порядком гражданских прав, и самостоятельное значение.

В Гражданском процессуальном кодексе закреплен примерный перечень юридических фактов, которые могут устанавливаться в суде в порядке особого производства (ст. 245,247 ГПК РФ). Кроме того, в особом производстве рассматриваются также другие дела, которые не связаны непосредственно со спором о гражданском праве. Порядок их рассмотрения схож с установлением фактов, имеющих юридическое значение. Арбитражный суд, по общему правилу, может подтверждать факты, имеющие юридическое значение для возникновения, изменения или прекращения правоотношений в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности (п.3 ст. 22 АПК). К юридическим фактам, которые устанавливаются арбитражным судом, в частности, относятся: факт принадлежности строения или земельного участка на праве собственности; факт добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет; факт регистрации организации в определенное время и в определенном месте; факт принадлежности правоустанавливающих документов и т.п.

В судебной практике имеются примеры того, что суды неправильно определяют порядок рассмотрения заявлений об установлении прав и юридических фактов. Например, известны случаи, когда суды в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение, устанавливали факты владения паем, совершения сделок, заключения договоров, наличие права на имущество (недвижимость, автомобили, ценные бумаги и т.д.).

Эти ошибки вызваны отсутствием ясного представления о предпосылках и целях защиты. В частности, сложности возникают в определении соотношения интересов и прав, наличие которых является предпосылкой или целью защиты. Предпосылками установления юридических фактов судом общей юрисдикции в порядке особого производства служат основания, которые прямо предусмотрены ГПК. Суд вправе устанавливать лишь факты, которые порождают юридические последствия, т.е. возникновение, изменение или прекращение личных либо имущественных прав граждан или организаций (ч.1 ст.247; ст. 250 ГПК) и действующим законодательством не предусмотрен иной (внесудебный) порядок их установления (п.10 ст.247 ГПК). К условиям, необходимым для установления фактов, имеющих юридическое значение, относятся также такие обстоятельства, когда заявитель не имеет другой возможности получить либо восстановить надлежащие документы, удостоверяющие факт, имеющий юридическое значение (ст. 248 ГПК). Наконец, в силу ч.3 ст.246 ГПК суды могут принимать заявления об установлении фактов и рассматривать их в порядке особого производства, если установление факта не связывается с последующим разрешением спора о праве, подведомственного суду.

Цель или предмет защиты является основным критерием разграничения процессуальной деятельности. Всякое заинтересованное лицо согласно закону (ч.1 ст. 3 ГПК; ч. 1 ст. 4 АПК) вправе обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов ("охраняемых законом интересов"). В исковом производстве защите обычно подлежат права. Суд устанавливает содержание, объем, объект и принадлежность прав. В порядке установления юридических фактов ("особом производстве" - по терминологии ГПК) – охраняемые законом интересы. Поскольку устанавливаемые судом факты предусмотрены гипотезами норм, они имеют юридическое значение. Их установление косвенно позволяет защитить субъективные права, связанные с этими юридическими фактами. Однако непосредственным предметом защиты здесь выступают так называемые "охраняемые законом интересы". Предметом защиты являются охраняемые законом интересы, так как суд устанавливает не права, а факты, которые влекут возникновение различных субъективных прав.

Согласно ст. 250 ГПК решение суда об установлении факта, подлежащего регистрации в различных органах, служит основанием для такой регистрации или оформления, не заменяя собой документов, выдаваемых этими органами. Решение арбитражного суда об установлении факта, имеющего юридическое значение, служит основанием для регистрации такого факта или для оформления прав, которые возникают в связи с установленным фактом, соответствующими органами (абз. 2 ст.133 АПК).

В некоторых случаях разграничить установление фактов и прав очень сложно. В особом производстве фактически могут быть установлены не только юридические факты, но и права. В частности, при установлении факта принадлежности правоустанавливающего документа признается право на документ соответствующего лица. В случае признания имущества бесхозяйным оно подлежит передаче в собственность лиц, указанных в законе (ср.: ст.267 ГПК, ст. 225,226 ГК). Очевидно, что защита права непосредственно производится также и в результате установления факта владения строением на праве личной собственности. Таким образом, признание прав, посредством установления фактов возможно в силу прямого указания закона и при наличии других предпосылок рассмотрения заявления в особом производстве в частности, при отсутствии спора о праве.

Иногда полагают, что предметом иска о признании права собственности является лишь констатация факта принадлежности истцу права собственности, предметом судебной защиты в случае предъявления установительных исков является интерес в восстановлении определенности правовых отношений. В результате подобных воззрений возникает полная "правовая неопределенность" по вопросам о том, в каком порядке (в исковом производстве или в порядке установления юридических фактов) рассматривать заявления с требованиями о признании правоотношений и что должен постановить суд в резолютивной части судебного решения по заявлению с требованием о признании права (по поводу его содержания и объема). В судебной практике распространенной ошибкой является, например, признание права на имущество без его достаточной конкретизации. Например, по одному из дел суд указал в решении адрес, наименование и количество имущества (28 квартир). Президиум Высшего Арбитражного Суда указал, что право собственности может быть признано только на индивидуально-определенной имущество, а признать право собственности на не построенные квартиры нельзя.

Посредством признания в узком смысле слова подтверждаются не нарушенные, а спорные права.

В результате вынесения установительных решений устраняется неопределенность в правовых отношениях, а управомоченные субъекты получают в виде судебного решения дополнительное основание для реализации своих прав. Судебная защита осуществляется непосредственно путем вынесения решений о признании. Судебные решения о признании в отличие от решений о присуждении (исполнительных решений) не нуждаются в принудительном исполнении. Таким образом, в случае отсутствия фактов нарушения прав предъявление исков о признании упрощает процессуальную деятельность заинтересованных лиц и суда.

Иски о признании могут быть заявлены лишь при наличии конкретного юридического интереса, чтобы суд не рассматривал юридического спора абстрактного характера.

Можно согласиться с Д.В.Васильевым, что формулировка решения суда о государственной регистрации права по подобным делам должна начинаться словами "установить", "признать". Например: "Установить, что договор продажи недвижимости, совершенный в простой письменной форме между продавцом Петровым и покупателем Сидоровым 25 августа 2004г., в силу которого Петров обязался передать в собственность Сидорова квартиру 14 дома 25 по улице Объединения г.Новосибирска, подлежит государственной регистрации по заявлению одной стороны – покупателя Сидорова".

На территории Республики Хакасия сложилась несколько иная практика. При рассмотрении исков о регистрации перехода права на недвижимое имущество, судьи формулируют резолютивную часть решения следующим образом: "Требования удовлетворить. Зарегистрировать переход права собственности на квартиру, расположенную в г.Абакане, по ул.Некрасова, д.2, кв.61 от Иванова к Петрову на основании договора купли-продажи от 02.05.2008г."

Исходя из ч.5 ст.198 Гражданского процессуального кодекса РФ, резолютивная часть решения суда должна содержать выводы суда об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части, указание на распределение судебных расходов, срок и порядок обжалования решения суда.

Помимо этого, резолютивная часть судебного решения должна содержать все необходимые данные. Так, если заявлено исковое требование гражданина И. о признании права собственности на земельный участок, то в резолютивной части должны содержаться такие необходимые данные, как: адрес, площадь земельного участка, вид признанного права (при признании права собственности за гражданином И.), фамилия, имя, отчество данного гражданина и, в зависимости от ситуации, могут быть изложены и дополнительные данные.

Решение суда, представляемое на государственную регистрацию должно соответствовать требованиям не только ГПК РФ и АПК РФ, но и п.1 ст.18 Закона о государственной регистрации, а именно: содержать описание объекта и вид регистрируемого права.

Как свидетельствует практика, значительную часть дел, рассматриваемых в судах, составляют дела по исковым заявлениям граждан об установлении прав на недвижимое имущество.

Хотя такие дела предполагают рассмотрение в порядке искового производства (при наличии двух сторон, спора о праве между ними), зачастую отсутствует лицо, которое могло бы претендовать на имущество, т.е. нет спора о праве и, соответственно, нет ответчика по делу.

В таких случаях весь процесс по заявлению об установлении права развивается по "сценарию" особого производства, предусмотренного главой 27 ГПК РФ. Можно предположить, что такая ситуация обусловлена стремлением суда выполнить задачу, поставленную Президентом РФ Путиным В.В. перед гражданским обществом: "надо помочь гражданам легализовать в упрощенном порядке принадлежащие им фактически объекты жилой недвижимости. А именно - гаражи, жилье, садовые дома в различных кооперативах и садоводческих товариществах и соответствующие земельные участки.

Такой порядок легализации должен быть максимально прост для граждан. А само оформление документов не должно создавать для них дополнительных проблем" .

Соглашаясь с тем, что необходимо по возможности упрощать процедуру оформления документов на недвижимое имущество, в том числе, при признании прав на недвижимость в судебном порядке, следует все же неукоснительно соблюдать требования действующего законодательства.

В связи с этим, необходимо отметить следующее. Пунктом 6 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ предусмотрено, что в порядке особого производства может быть установлен юридический факт - факт владения и пользования недвижимым имуществом.

Автор полагает, что расширительному толкованию данная норма ГПК РФ не подлежит, и не имеется правовых оснований отождествлять признание права собственности с установлением юридического факта.

Статьи 225, 234 ГК РФ указывают на приобретение права собственности на имущество в силу приобретательной давности.

Исходя из положений части первой ГК РФ, юридический факт может быть установлен в силу приобретательной давности, когда гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий и как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет приобретает право собственности на это имущество (ч. 1 ст. 234 ГК РФ).

Данной норме ГК РФ корреспондирует положение Закона о регистрации прав, а именно ч. 3 ст. 6, в соответствии с которой право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

При этом процессуальным законодательством не установлен порядок рассмотрения данной категории дел, в связи с чем возникает неопределенность в порядке рассмотрения дел.

Практика применения норм о приобретательной давности различна. И в гражданском, и в арбитражном производстве встречаются обращения в суд как в порядке особого, так и искового производства.

Однако в данном случае само возникновение права собственности связывается законом с таким юридическим фактом, как решение суда о его установлении. В связи с этим констатация судом истечения срока приобретательной давности возможна в рамках установления факта владения и пользования заявителем недвижимым имуществом (в арбитражном процессе как своим собственным). Суд в таком случае не признает право собственности заявителя на имущество, но устанавливает юридический факт, с которым законодатель связывает возникновение права собственности.

В случае, когда приобретательная давность может распространяться и на имущество, имеющее собственника, возможность установления фактов неприменима, поскольку возникает спор о праве. Приобретательная давность здесь устанавливается в порядке искового производства, в процесс при этом необходимо привлечь собственника недвижимого имущества.

В п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31 октября 1996 г. N 13 "О применении АПК РФ при рассмотрении дел в суде первой инстанции" указывается на возможность рассмотрения дела о приобретательной давности в рамках особого производства.

Постановлением Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (п. 19) уже указывается на заявление о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Что же касается гражданского процесса, то в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2003 г. (утвержденном Постановлением Президиума ВС РФ от 9 июля 2003 г.) указывается, что высшая инстанция, отменяя решения по делу, вынесенные в порядке искового производства, мотивировала указанную отмену иными основаниями, не связанными с невозможностью рассмотрения дел по приобретательной давности в порядке искового производства.

В отличие от судов общей юрисдикции, арбитражный суд четко разделяет дела на две категории – споры о праве и юридические факты, поскольку соответствующее положение АПК РФ полностью соответствует по содержанию норме ГК РФ о приобретательной давности.

Так, в п. 1 ч. 2 ст. 218 АПК РФ определено, что Арбитражный суд рассматривает дела об установлении факта владения и пользования юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем недвижимым имуществом как своим собственным.

В качестве примера можно привести решение Арбитражного суда Республики Хакасия, в соответствии с которым удовлетворены требования АО "Сапогово" об установлении юридического факта в силу приобретательной давности с 1993 года, в резолютивной части которого было указано, что данное решение не является основанием для государственной регистрации права собственности до истечения срока приобретательной давности. Соответственно, регистрация будет произведена при обращении АО "Сапогово" с заявлением о регистрации права на недвижимое имущество только после истечения указанного срока, а в случае обращения АО "Сапогово" в регистрирующий орган ранее указанного срока, в регистрации права должно быть отказано.

Аналогичное решение было принято Арбитражным судом Республики Хакасия по заявлению ООО "АПМК № 2", в резолютивной части которого сказано, что установлен факт добросовестного, открытого, непрерывного владения и пользования объектом недвижимости , как своим собственным в течение срока приобретательной давности; вступившее в силу решение является основанием для регистрации права собственности на данный объект.

Иски и решения о преобразовании правоотношений указывают на существование наряду с признанием и присуждением еще одного способа защиты права. Судебным решением о преобразовании является такое решение, которым изменяется или прекращается правоотношение, существующее между сторонами. Таким образом, судебное решение о преобразовании устанавливает новые права и обязанности по сравнению с правоотношением, существовавшим до вынесения решения.

Значение преобразовательных судебных решений состоит в том, что они обеспечивают принудительное изменение или прекращение правоотношений, а также служат гарантией от произвола односторонних волеизъявлений, влекущих изменение или прекращение правоотношений. В судебной практике преобразовательные решения принимаются в связи с рассмотрением дел о расторжении договоров, о понуждении к заключению договоров, о разделе общей собственности и о выделе доли из общего имущества, об освобождении имущества от ареста и др.

В решениях о присуждении реально упрощает защиту нарушенных прав правило о возможности замены одного способа исполнения другим. По общему правилу вопрос об изменении способа и порядка исполнения судебного акта решается по заявлению взыскателя, должника или судебного исполнителя в судебном заседании с вынесением определения. Кроме того предусмотрена возможность замены способа исполнения на основании самого решения. В решении может быть указано направо истца совершить соответствующие действия за счет ответчика со взысканием с последнего необходимых расходов, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока.

Российскому гражданскому процессуальному праву известно также правило о том, что при присуждении имущества в натуре суд указывает в решении стоимость имущества, которая должна быть взыскана с ответчика, если при исполнении решения присужденного имущества в наличии не окажется.

В практике Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Хакасия встречаются случаи, когда граждане либо юридические лица обращаются в суд с требованием о признании государственной регистрации права недействительной, а также свидетельств о государственной регистрации недействительными. Например, решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 01.04.2008г. по делу А74-42/2008, решение Абаканского городского суда от 25.01.2008г. по делу №2-83/2008.

Законом не предусмотрено такое основание прекращения права собственности, как признание недействительности проведенной регистрации, равно как свидетельства о регистрации права. Нельзя лишать прав на недвижимость по жалобе на действия регистрирующего органа.

Поэтому нельзя признать соответствующей закону практику оспаривания государственной регистрации как ненормативного акта государственного органа с привлечением в качестве ответчика регистрирующего органа. Предметом иска должно быть признание недействительным правового основания регистрации - договора купли-продажи, постановления о предоставлении земельного участка, свидетельства о праве на наследство и пр. Ответчиком по такому иску должен быть не регистрирующий орган, а лицо, нарушившее нормы материального права при передаче прав на недвижимость, - сторона по договору, орган местного самоуправления и пр.

Хотя государственная регистрация определяется законом как юридический акт признания и подтверждения государством прав на недвижимость, она не является ненормативным актом государственного органа. Совершенный органом по регистрации прав юридический акт не содержит никаких властных предписаний участникам гражданского оборота. Поскольку регистрация сама по себе не влечет возникновения прав на недвижимость, в отрыве от материального носителя зарегистрированного права - правоустанавливающего документа, она также сама по себе не может нарушать прав иных лиц. Государственная регистрация является лишь доказательством существования зарегистрированного права. Согласно ч. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав в судебном порядке может быть оспорено только зарегистрированное право, а не регистрация сама по себе.

Так, Президиум ВАС РФ, рассматривая дело о признании недействительными государственной регистрации и свидетельства о регистрации, в Постановлении от 26.06.2001 N 4156/00 указал, что должно оспариваться зарегистрированное право, а не сама по себе запись о регистрации, а данное требование не может разрешаться без уточнения предмета иска и привлечения в качестве ответчика обладателя зарегистрированного права.

Одной из распространенных категорий судебных дел являются иски о признании сделок недействительными.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным Гражданским кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). По общему правилу последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция - возврат сторонами всего полученного в натуре (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

Порядок действий регистрирующих органов в случае признания недействительности сделки с недвижимостью является одной из актуальных проблем, требующей разрешения в нормативных актах. Распространена вполне обоснованная точка зрения, что при отсутствии реституции само по себе решение суда о недействительности сделки не влечет прекращения права. Согласно ст. 178 АПК РФ, ст. 201 ГПК РФ, если в судебном решении о признании не разрешен вопрос о передаче имущества или о действиях, которые должен совершить ответчик, суд по своей инициативе или по заявлению лица, участвующего в деле, вправе до вступления решения в законную силу принять дополнительное решение. Таким образом, решение о применении последствий недействительности сделки в виде возврата имущества должно быть принято судом. На практике часто принимаются решения только о недействительности сделки, без разрешения вопроса о судьбе имущества.

Согласно ч.2 ст. 132 АПК при удовлетворении требования о признании незаконным отказа в государственной регистрации или уклонения от регистрации арбитражный суд в резолютивной части решения обязывает соответствующий государственный орган совершить такую регистрацию. Но выполнение государственным органом обязанности совершить регистрацию не должно ставить под сомнение "преобразующего" значения самого судебного решения.

Судебные решения являются одним из оснований возникновения и регистрации гражданских прав (п. 1 ст. 8 ГК, п. 1 ст. 17 Закона о регистрации прав) наряду со сделками, актами уполномоченных органов, правопреемством при наследовании физических и реорганизации юридических лиц. Принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться за регистрацией.

Основанием для регистрации права могут быть решения о признании права собственности, о переходе права собственности (ст.551 ГК РФ), о признании наследника принявшим наследство. Решение о признании сделки действительной не может быть основанием для регистрации права, так как не соответствует требованиям ст.18 Закона о государственной регистрации.

В соответствии с ч. 1 ст. 2 Закона о регистрации прав, зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Лица, которые обращаются в суд, заявляют самые разнообразные требования, например, о признании недействительной сделки или зарегистрированного права.

В настоящее время не существует каких-либо инструкций, методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав, установленных решением суда, что существенно затрудняет деятельность регистрирующего органа в сфере государственной регистрации прав.

К сожалению, в судебных решениях не всегда отражается полнота данных, необходимых для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Также в судебных решения возможны ошибки, чаще всего они встречаются в описании объекта недвижимого имущества и данных субъекта (например, фамилии гражданина). В этом случае физическим и юридическим лицам необходимо обратиться в суд, вынесший соответствующее решение, для исправления таких ошибок. Так, согласно ч.2 ст.200 Гражданского процессуального кодекса РФ суд может по своей инициативе или по заявлению лиц, участвующих в деле, исправить допущенные в решении суда описки или явные арифметические ошибки.

Таким образом, можно утверждать, что к судебному решению, на основе которого устанавливаются права на недвижимость, предъявляются особые требования, связанные не только с общими требованиями, установленными ст.195-198 ГПК, но и с видом производства, видом иска.

2.3 Особенности проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 28 Закона о регистрации прав).

Также как и в иных случаях, установленных Законом о регистрации прав, на государственную регистрацию права, установленного решением суда, представляются:

- заявление лица, чьи права установлены судебным актом;

- подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;

- документ, удостоверяющий личность правообладателя (физического лица), или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности;

- учредительные документы юридического лица;

- документы, подтверждающие полномочия представителя, действующего от юридического лица;

- кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества, удостоверенные органами, осуществляющими государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости на территории регистрационного округа;

- два экземпляра копий актов судов, установивших права на недвижимое имущество, один из которых после регистрации возвращается правообладателю.

Дополнительные документы могут быть истребованы в случае, если представленные документы не соответствуют статье 18 Закона о регистрации прав (п.2 ст. 17 Закона о регистрации прав).

Правовая экспертиза при проведении государственной регистрации прав на основании судебного акта включает проверку:

1. Правильности оформления копии судебного акта.

Требование по оформлению судебных актов изложены в Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации, и Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде, утвержденной приказом Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации от 29.04.2003 № 36.

2. Указание на вступление судебного акта в законную силу.

Данное требование не касается решений третейского суда, для которых возможность вступления в законную силу не предусмотрена.

3. Наличия в судебном акте описания объекта, указания правообладателя и вида подлежащего государственной регистрации права (общее требование, предусмотренное ч. 1 ст. 18 Закона о регистрации прав). Соответствие резолютивной части решения требованиям, предъявляемым законом о государственной регистрации.

На практике встречаются случаи, когда лицо обращается с заявлением о государственной регистрации права на основании решения суда, а в Едином государственном реестре прав (далее - ЕГРП) имеются сведения о зарегистрированных правах другого лица.

В такой ситуации, по мнению автора, государственная регистрация прав лица, в пользу которого принято решение суда, может быть произведена без заявления о прекращении зарегистрированного ранее права только в том случае, если это прямо следует из мотивировочной или резолютивной части решения.

Закон связывает момент возникновения права собственности на вновь создаваемое или приобретенное по договору недвижимое имущество непосредственно с государственной регистрацией (ст.131, 219, 223 ГК РФ). Согласно ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Орган, регистрирующий права на недвижимое имущество и сделок с ним, обладает достаточными полномочиями для проверки соответствия судебного решения закону в части надлежащего оформления и наличия в судебном решении всех необходимых для проведения регистрации прав сведений, но существуют пределы правовой экспертизы судебного решения. А кроме того, государственный регистратор может отказать в государственной регистрации только по определенным основаниям:

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

- осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 5 статьи 25.2 настоящего Федерального закона.

При кажущейся простоте регистрации на основании данных судебных решений на практике иногда возникают сложности.

Так в судебном решении должны излагаться все его части: вводная, описательная, мотивировочная и резолютивная.

Особое внимание должно уделяться мотивировочной части, в которой полно, аргументировано должны указываться обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд (п.4 ст.198 Гражданского процессуального кодекса РФ).

Согласно части 3 статьи 28 Закона о регистрации прав копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Следующим моментом, вызывающим затруднения при регистрации является тот момент, что судебное решение, представленное на государственную регистрацию, должно быть вступившим в законную силу. Это обстоятельство касается физических и юридических лиц, ведь некоторые из них предоставляют судебные решения в качестве документа – основания для регистрации прав в регистрирующий орган, не дожидаясь вступления в законную силу данных судебных актов. В результате такое дело приостанавливается, потому как не выполнено условие "вступление в законную силу". Поэтому заявителям необходимо учитывать, что решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы. А суды при выдаче копии решения суда для государственной регистрации права на недвижимое имущество должны в соответствии с инструкцией по делопроизводству указывать дату вступления решения суда в законную силу.

Также помимо того, что возникают случаи предоставления юридическими и физическими лицами не вступивших в законную силу судебных решений, иногда заявители обращаются в органы регистрационной службы с "фактически" вступившими в законную силу судебными решениями, на которых не проставлена отметка о вступлении их в законную силу, т.е. данные лица забывают или не знают о необходимости содержания на данном документе такой отметки. И, таким образом, регистрирующий орган сомневается, не было ли обжаловано такое решение, что может опять же повлечь как минимум приостановление государственной регистрации.

Существует мнение, что право возникнет с момента вступления решения в законную силу. Однако момент возникновения права на недвижимость устанавливается не процессуальными нормами, а материальными нормами гражданского права. Право на недвижимость возникает по общему п. 2 ст. 8 ГК РФ - с момента его государственной регистрации. При этом только с момента государственной регистрации возникают признанные судом права на:

- бесхозяйное имущество (п. 3 ст. 225 ГК);

- давностное владение (п. 1 ст. 234 ГК);

- самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК);

- имущество добросовестного приобретателя (п. 2 ст. 223 ГК).

В последнее время участились случаи обращения граждан и юридических лиц с заявлениями о регистрации прав на основании решений третейского суда о признании права собственности на недвижимое имущество.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002г. № 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" (далее - Закон о третейских судах), в третейский суд может по соглашению сторон третейского разбирательства передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений. Согласно ч. 2 ст. 5 того же Закона, третейское соглашение может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением.

Рассмотрение третейским судом вопроса о признании права собственности не может быть предусмотрено третейским соглашением, поскольку правоотношение собственности является абсолютным правоотношением с неограниченным кругом обязанных лиц, которые не являются участниками третейского соглашения.

Иски о признании права собственности могут рассматриваться только судами, входящими в судебную систему РФ.

В случае, когда на государственную регистрацию прав представлено решение третейского суда о признании права, и данное решение не оспорено в установленном законом порядке, оно может послужить основанием для регистрации возникновения, ограничения (обременения), прекращения, перехода прав не само по себе, а в совокупности с документами, необходимыми для государственной регистрации (например, договором, на основании которого возникло право на спорный объект недвижимого имущества).

В данной ситуации можно расценить решение третейского суда как решение, которое не порождает право, а определяет принадлежность имущества той или иной стороне третейского разбирательства, основываясь на представленных сторонами правоустанавливающих документах и иных доказательствах возникновения права.

Тем более, что в силу ст. 31 Закона о третейских судах, стороны, заключившие третейское соглашение, принимают на себя обязанность добровольно исполнять решение третейского суда. Стороны и третейский суд прилагают все усилия к тому, чтобы решение третейского суда было юридически исполнимо.

В случае, когда на регистрацию представлено решение третейского суда при отсутствии иных документов, подтверждающих возникновение права, регистрирующий орган не лишен возможности приостановить регистрацию, а в дальнейшем принять решение об отказе.

Исходя из положений Закона о третейских судах, решение третейского суда не является актом правосудия, так как закон не предусматривает обязательность решения для неопределенного круга лиц.

Федеральным законом от 13.05.2008г. № 66-ФЗ внесены изменения в Закон о регистрации прав. Теперь обратиться в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации прав собственности взыскателя может судебный пристав–исполнитель. В соответствии со ст.16 Закона о регистрации прав и ст.66 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", если права возникают на основании судебного акта или осуществляются в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об исполнительном производстве", то государственная регистрация прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя.

Судебный пристав-исполнитель вправе обратиться в регистрирующий орган для проведения в установленном порядке государственной регистрации права собственности должника на имущество, иного имущественного права, принадлежащего ему и подлежащего государственной регистрации, в целях последующего обращения взыскания на указанное имущество или имущественное право при отсутствии или недостаточности у должника иного имущества или имущественного права, на которое может быть обращено взыскание.

Судебный пристав-исполнитель обращается в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации прав собственности взыскателя на имущество, иное имущественное право, зарегистрированное на должника, в случаях, когда:

1) требование государственной регистрации содержится в судебном акте;

2) судебный акт содержит указание на то, что имущество или имущественное право принадлежит взыскателю;

3) взыскатель по предложению судебного пристава-исполнителя оставил за собой нереализованное имущество или имущественное право должника.

Для государственной регистрации прав должника на движимое имущество судебный пристав-исполнитель представляет в регистрирующий орган два экземпляра постановления о проведении государственной регистрации права должника и другие необходимые документы.

Важной является и проблема определения места регистрирующего органа в процессе судебного заседания, т.е. привлекается регистрирующий орган в качестве ответчика или же третьего лица без самостоятельного требования. Эта проблема в основном затрагивает дела, связанные, например, с ликвидацией юридических лиц, смертью граждан, признанием граждан недееспособными до осуществления регистрации. В основном вторая сторона привлекает в данном случае в судебное заседание регистрирующий орган в качестве ответчика на основании п.3 ст.554 ГК РФ (в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности), что не является обоснованным. Ведь регистрирующий орган не уклоняется в данных случаях от регистрации, боле того, действует в соответствии с законодательством. Так, например, в соответствии с пп.1 п.1 ст.16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. Поэтому, например, если стороны заключили договор купли-продажи и одна из сторон до регистрации перехода права и права собственности умерла либо ликвидировалась, то первоначально нужно обращаться в суд, а не в регистрирующий орган. По данной категории дел регистрирующий орган не должен привлекаться в качестве ответчика, он может привлекаться в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Однако судебный акт об установлении права не относится к решениям исполнительного характера. В практике Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Хакасия были случаи выдачи исполнительных листов по решениям о признании права и возбуждению в отношении регистрирующего органа исполнительного производства.

В подобной ситуации необходимо учитывать, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не является лицом, обязанным исполнять такое решение. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер и, в этой связи, лицу, чьи права на недвижимое имущество были установлены в судебном порядке, необходимо обратиться в регистрирующий орган в установленном законом порядке и представить соответствующие документы.

Согласно п. 3 ст. 165 ГК, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

В соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ при уклонении одной из сторон от регистрации перехода права собственности при продаже недвижимости суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Поскольку от регистрации уклоняется одна из сторон договора, то в таком споре ответчиком является именно она, а не орган по регистрации. Соответственно, само по себе решение суда о регистрации сделки не порождает обязанности у регистрирующего органа осуществить регистрацию. В случае уклонения стороны сделки регистрация должна проводиться в соответствии с решением суда, а не на основании решения суда и не в порядке исполнения судебного решения. Заинтересованная в регистрации сторона должна обратиться в регистрационную службу в установленном порядке и представить необходимые для регистрации документы (заявление, план объекта, документы об оплате регистрации, правоустанавливающий документ и пр.).

Однако, начиная с 2005 года Арбитражным судом Республики Хакасия были приняты к производству и рассмотрены несколько дел, по которым Управление было привлечено в качестве ответчика. Среди них дела по заявлениям предпринимателей и юридических лиц о регистрации перехода права.

В соответствии со ст. 16 Закона о государственной регистрации прав, государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного ими на то лица.

Указанным законом не урегулирован порядок регистрации перехода права собственности и регистрации права на основании заявления одной стороны сделки, в случае ликвидации второй стороны на момент подачи заявления о регистрации.

На практике встречается достаточно много таких ситуаций, когда на момент обращения за государственной регистрацией одной из сторон договора, вторая сторона ликвидирована.

Заявители, осознавая неизбежность отказа в регистрации, минуя регистрирующий орган, обращаются в суд с требованием к Управлению о вынесении решения о государственной регистрации перехода права.

Арбитражный суд Республики Хакасия, рассматривает подобные дела с привлечением Управления в качестве ответчика и в большинстве случаев удовлетворяет требования, указывая на необходимость применения в данной ситуации аналогии закона, а именно ст. 165, 551 Гражданского кодекса РФ.

Основания для отказа предусмотрены п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав. В отказе указываются причины принятия такого решения - нормы законов и иных правовых актов, нарушенных при приобретении прав на недвижимость.

Заявитель или иное заинтересованное лицо может обжаловать отказ в суд, арбитражный суд (п. 5 ст. 2 Закона о регистрации прав).

Обжалование отказа в государственной регистрации физическими лицами осуществляется в соответствии с гл. 25 ГПК РФ в течение 3 месяцев со дня получения извещения об отказе.

Согласно ст. ст. 206, 258 ГПК РФ суд, признав заявление гражданина обоснованным, принимает решение об обязанности регистрирующего органа провести государственную регистрацию и устанавливает для этого срок. Решение суда направляется руководителю или иному должностному лицу (регистратору, руководителю филиала) не позднее 3 дней со дня вступления решения в законную силу. Об исполнении решения должно быть сообщено суду и гражданину не позднее чем в месячный срок со дня получения решения суда. В случае неисполнения решения суд принимает меры, предусмотренные законодательством РФ.

Обжалование отказа юридическими лицами осуществляется в соответствии с гл. 24 АПК РФ в течение 3 месяцев со дня получения извещения об отказе.

При удовлетворении требования арбитражный суд признает отказ в государственной регистрации незаконным и обязывает регистрирующий орган совершить такую регистрацию в установленный судом срок. В решении может быть указана необходимость сообщить суду об исполнении данного решения. Копия решения направляется в 5-дневный срок со дня его принятия заявителю и регистрационной службе. Решения арбитражных судов по делам об оспаривании действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены в решении (п. 3 ст. 180, п. 7 ст. 201, п. 1 ст. 318 АПК РФ).

Таким образом, в случае признания отказа в регистрации незаконным, регистрирующий орган обязан исполнить судебное решение и провести государственную регистрацию. При отсутствии иных (не рассмотренных судом) оснований для отказа регистрация осуществляется в соответствии с решением суда. Иными основаниями для отказа могут послужить, например, арест имущества, наложенный в период обжалования, выявленные противоречия между заявленным и зарегистрированным ранее правом.

Дополнительного заявления правообладателя и оплаты регистрации не требуется, поскольку он уже ходатайствовал о государственной регистрации своего права (или сделки) и оплатил регистрацию, но орган по регистрации неправомерно отказал ему и прекратил регистрационные действия.

Регистрация проводится в указанный в судебном решении срок, а если срок не указан, то в течение месяца. Орган по регистрации вносит в ЕГРП запись о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) или сделке и готовит свидетельство, удостоверяющее проведенную регистрацию права. Регистрационные записи вносятся на основании правоустанавливающих документов, но не на основании решения суда о признании отказа незаконным. Если при отказе в регистрации заявителю были возвращены подлинники правоустанавливающих документов (например, подлежащих государственной регистрации договоров), то он повторно представляет их в орган по регистрации для совершения специальной регистрационной надписи (простановки регистрационного штампа), удостоверяющей проведенную государственную регистрацию сделки.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В гражданском судопроизводстве судебное решение является важным актом правосудия, на который направлена процессуальная деятельность всех участников процесса по конкретному делу. Значение судебных решений для регистрирующего органа велико, так как судебные решения являются основанием для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Поэтому следует учитывать, что судебным решениям должны быть присущи такие черты, как полнота изложения, мотивированность, определенность – суд должен дать определенный и четкий ответ на спорное требование; безусловность, так как нельзя ставить вопрос о защите права или законного интереса в зависимости от наступления какого-либо условия.

Особые требования по решениям, устанавливающим права на недвижимое имущество, предъявляются к резолютивной части судебного решения.

Резолютивная часть решения суда должна содержать выводы суда об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части, указание на распределение судебных расходов, срок и порядок обжалования решения суда. Помимо этого судебное решение, представляемое на государственную регистрацию, должно соответствовать не только требованиям ГПК РФ и АПК РФ, но и п.1 ст.18 Закона о государственной регистрации прав, а именно: содержать описание объекта и вид регистрируемого права.

К сожалению, в судебных решениях не всегда отражается полнота данных, необходимых для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общий порядок регистрации прав состоит в следующем:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;

- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Регистрация прав на основании судебных решений имеет следующие особенности.

Момент возникновения права может быть определен решением суда. Однако указание момента возникновения права в судебном решении не обязательно, поскольку содержание судебного решения должно соответствовать нормам процессуального законодательства - ГПК РФ и АПК РФ, но не нормам о государственной регистрации.

Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

В случае, когда на государственную регистрацию прав представлено решение третейского суда о признании права, и данное решение не оспорено в установленном законом порядке, оно может послужить основанием для регистрации возникновения, ограничения (обременения), прекращения, перехода прав не само по себе, а в совокупности с документами, необходимыми для государственной регистрации. Решение третейского суда в данном случае не порождает право, а определяет принадлежность имущества той или иной стороне третейского разбирательства, основываясь на представленных сторонами правоустанавливающих документах и иных доказательствах возникновения права.

В судебных решения возможны ошибки, чаще всего они встречаются в описании объекта недвижимого имущества и данных субъекта (например, фамилии гражданина). В этом случае физическим и юридическим лицам необходимо обратиться в суд, вынесший соответствующее решение, для исправления таких ошибок.

Необходимо обращать внимание заявителей на тот момент, что судебное решение, представленное на государственную регистрацию, должно быть вступившим в законную силу. Некоторые физические и юридические лица предоставляют судебные решения в качестве документа – основания для регистрации прав в регистрирующий орган, не дожидаясь вступления в законную силу данных судебных актов, что вызывает затруднения при регистрации. В результате такое дело приостанавливается, потому как не выполнено условие "вступление в законную силу". Поэтому заявителям необходимо учитывать, что решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы.

Иногда заявители обращаются в органы регистрационной службы с "фактически" вступившими в законную силу судебными решениями, на которых не проставлена отметка о вступлении их в законную силу, т.е. данные лица забывают или не знают о необходимости содержания на данном документе такой отметки. И, таким образом, регистрирующий орган сомневается, не было ли обжаловано такое решение, что может опять же повлечь как минимум приостановление государственной регистрации.

Важной является и проблема определения места регистрирующего органа в процессе судебного заседания, т.е. привлекается регистрирующий орган в качестве ответчика или же третьего лица. В основном вторая сторона привлекает в данном случае в судебное заседание регистрирующий орган в качестве ответчика, что не является обоснованным, Ведь регистрирующий орган не уклоняется в данных случаях от регистрации, более того, действует в соответствии с законодательством.

Кроме того, регистрирующий орган обращает внимание на судебную практику по какому-либо вопросу регистрации, которая складывается, как правило, из нескольких решений в одной сфере. А значит, судам следует обратить особое внимание на единообразие судебной практики. Ведь хотя официально судебный прецедент в нашей стране и не признан источником права, но, как справедливо отмечает Т.С.Таранова, "фактически состоявшееся решение суда зачастую являлось и является для юриста-практика примером, которому можно следовать в схожей правовой ситуации".

В завершении хочется отметить, что объем настоящей работы не позволяет более глубоко и детально рассмотреть некоторые вопросы, которые вызывают трудности правоприменения на практике.

Вместе с тем нельзя не отметить, что задачи, которые были поставлены перед автором в начале работы, выполнены, а именно даны основные понятия, определен общий порядок регистрации прав на основании судебных решений, выявлены и проанализированы спорные ситуации, которые не урегулированы или недостаточно урегулированы действующим законодательством.

С учетом изложенного, можно сделать вывод, что в целом нормативно-правовая база в сфере государственной регистрации прав на недвижимость, в том числе на основании судебных актов, сформирована, что безусловно является положительной чертой развития правового регулирования в названной сфере.

Следует признать, что предстоит еще многое сделать для дальнейшего развития института государственной регистрации. В целях совершенствования существующего законодательства представляется целесообразным внести ряд изменений в некоторые нормативно–правовые акты.

В качестве первостепенных наиболее важных шагов в этом направлении необходимо однозначно определить правовую значимость решений третейского суда.

Для этого, следует внести изменения в Закон о третейских судах в части определения подведомственности третейскому суду споров о признании прав на недвижимое имущество, и одновременно с этим рассмотреть вопрос о возможности исключения решений третейского суда из оснований для регистрации прав.

**БИБЛИОГРАФИЯ**

***Законы и иные нормативные акты***

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993. – М.: Известия, 1993. – 56 с.
2. Федеральный конституционный закон Российской Федерации от 31.12.1996г. № 1-ФКЗ (в ред. Федеральных конституционных законов от 15.12.2001 N 5-ФКЗ, от 04.07.2003 N 3-ФКЗ, от 05.04.2005 N 3-ФКЗ) "О судебной системе Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. №1.Ст.1; 2001. № 51. Ст.4825; 2003. № 27 (ч.1). Ст. 2698; 2005. № 15. С.1274.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 № 18-ФЗ, от 12.08.1996 № 111-ФЗ, от 08.07.1999 № 138-ФЗ, от 16.04.2001 № 45-ФЗ, от 15.05.2001 № 54-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 161-ФЗ, от 26.11.2002 № 152-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 23.12.2003 № 182-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 29.07.2004 № 97-ФЗ, от 29.12.2004 № 192-ФЗ, от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 30.12.2004 № 217-ФЗ, от 02.07.2005 № 83-ФЗ, от 21.07.2005 № 109-ФЗ, от 03.01.2006 № 6-ФЗ, от 10.01.2006 № 18-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ, от 27.07.2006 № 138-ФЗ, от 03.11.2006 № 175-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 18.12.2006 № 231-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 26.06.2007 № 118-ФЗ, от 29.12.2006 № 258-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 1996. № 9. Ст. 773; № 34. Ст. 4026; 1999. № 28. Ст. 3471; 2001. № 17. Ст. 1644; № 21. Ст. 2063; 2002. № 12. Ст. 1093; № 48. Ст. 4746; Ст. 4737; 2003. № 2. Ст. 167; № 52. Ст. 5034; 2004. № 27. Ст. 2711; № 31. Ст. 3233; 2005. № 1. Ст. 18; № 1. Ст. 39; № 1. Ст. 43; № 27. Ст. 2722; № 30. Ст. 3120; 2006. № 2. Ст. 171; № 3. Ст. 282; № 23. Ст. 2380; № 27. Ст. 2881; № 31. Ст. 3437; № 45. Ст. 4627; № 50. Ст. 5279; № 52. Ст. 5497; № 52. Ст. 5498; 2007. № 7. Ст. 834; № 27. Ст. 3213.

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 07.06.2004 N 46-ФЗ, от 28.07.2004 N 94-ФЗ, от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 194-ФЗ, от 21.07.2005 N 93-ФЗ, от 27.12.2005 N 197-ФЗ, от 05.12.2006 N 225-ФЗ, от 24.07.2007 N 214-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 04.12.2007 N 330-ФЗ, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 18.07.2003 N 13-П, от 27.01.2004 N 1-П, от 25.02.2004 N 4-П, от 26.12.2005 N 14-П, Определением Конституционного Суда РФ от 13.06.2006 N 272-О, Постановлением Конституционного Суда РФ от 12.07.2007 N 10-П, с изм., внесенными Федеральным законом от от 18.10.2007 N 230-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532. 2004. № 24. Ст. 2335; № 31. Ст. 3230. 2005. № 19 (ч.1). Ст. 20. 2006 № 1. Ст.8; № 50. Ст. 5303; Ст. 6243. 2007 № 30. Ст. 3988.

5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 28.07.2004 N 80-ФЗ, от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 31.03.2005 N 25-ФЗ, от 27.12.2005 N 197-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ, от 29.04.2008 N 58-ФЗ, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 16.07.2004 N 15-П, от 17.11.2005 N 11-П, Определением Конституционного Суда РФ от 02.03.2006 N 22-О, Постановлением Конституционного Суда РФ от 25.03.2008 N 6-П) // Российская газета. 2002. № 137.

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.10.2004 N 123-ФЗ, от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ, от 21.07.2005 N 111-ФЗ, от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 17.04.2006 N 53-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 30.06.2006 N 92-ФЗ, от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 27.07.2006 N 154-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 04.12.2006 N 204-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ) // "Российская газета". 2001. N 211-212.

7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ, от 05.12.2005 N 153-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 17.04.2006 N 53-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 24.07.2007 N 214-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 08.11.2007 N 257-ФЗ, от 23.11.2007 N 268-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ) // Собрание Законодательства Российской Федерации.1997. № 30. Ст. 3594.

8. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3019.

9. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, от 30.12.2004 N 211-ФЗ (ред. 26.12.2005), от 18.04.2005 N 34-ФЗ, от 29.06.2005 N 69-ФЗ, от 21.07.2005 N 93-ФЗ, от 21.07.2005 N 97-ФЗ, от 12.10.2005 N 129-ФЗ, от 27.12.2005 N 198-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 02.02.2006 N 19-ФЗ, от 15.02.2006 N 24-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 18.07.2006 N 120-ФЗ, от 25.07.2006 N 128-ФЗ, от 27.07.2006 N 153-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 01.12.2006 N 198-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 02.03.2007 N 24-ФЗ, от 26.04.2007 N 63-ФЗ, от 10.05.2007 N 69-ФЗ, от 15.06.2007 N 100-ФЗ, от 18.06.2007 N 101-ФЗ, от 21.07.2007 N 187-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 04.11.2007 N 253-ФЗ, от 08.11.2007 N 257-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 08.11.2007 N 260-ФЗ) // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2003. N 40. Ст. 3822.

10. Федеральный закон от 21.07.1997 № 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" (в ред. Федеральных законов от 10.01.2003 N 8-ФЗ, от 08.12.2003 N 161-ФЗ, от 05.03.2004 N 11-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 12.10.2005 N 126-ФЗ, от 27.12.2005 N 197-ФЗ, от 03.11.2006 N 175-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 30.07.2001 N 13-П, Федеральными законами от 24.12.2002 N 176-ФЗ, от 23.12.2003 N 186-ФЗ) // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1997. № 30. Ст.3591.

11. Приказ Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.03.2004 г. № 27 "Об утверждении Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации" // Гарант: справочная правовая система.

12. Приказ Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации от 29.04.2003 № 36 "Об утверждении инструкции по судебному делопроизводству в районном суде" (в ред. Приказов Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 01.08.2005 N 85, от 27.12.2006 N 146, от 23.01.2007 N 6, с изм., внесенными Решением Верховного Суда РФ от 21.05.2007 N ГКПИ06-1601) // Российская газета. 2004. № 246.

13. Послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ от 25 апреля 2005 г. // Парламентская газета. 2005. № 76.

14. Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной Приказом Минюста России от 06.08.2001 N 233 (в ред. от 24.12.2004г.) // Российская газета. 2001. № 162.

15. Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества, утвержденной Приказом Минюста России от 15.06.2006. № 213 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2006. № 27.

16. Методические рекомендации о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утвержденные Приказом Минюста России от 25.03.2003 N 70.

***Научная литература***

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 1998. № 10.
2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 26.06.2001 № 4156/00 // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2001. № 10.
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 31.10.1996 № 13 "О применении АПК РФ при рассмотрении дел в суде первой инстанции" // Российская газета. 1996. № 227.
4. Работа судов Российской Федерации в 2003г. Статистика // Российская юстиция. 2004. N 4. С. 72.
5. О работе федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей // Российская юстиция. 2002. N 8. С. 70.

***Научные статьи***

Алиев Т. Законная сила судебного решения // Арбитражный и гражданский процесс.- 2006.- № 9. - С.19.

1. Березий А.Е., Мусин В.А. О преюдиции судебных актов // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2001. - № 6. - С.61-68.

Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2005. N 3. С. 4.

1. Васильев Д.С. Вопросы рассмотрения судами дел по искам о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Российская юстиция. 2006. № 2. С.12.
2. Валдеев Э.В., Петрунин А.Н. Регистрация права собственности на объекты недвижимости на основании решений судов // Юрист. – 2006. - № 12.- С.17.
3. Громов Н. Применение преюдициальных актов при рассмотрении судами гражданских дел по вновь открывшимся обстоятельствам // Законность. - 1998. - № 2. - С.35-40.
4. Гойденко Е.Г. Об основаниях к отмене или изменению решения суда в кассационном порядке. // Арбитражный и гражданский процесс.- 2003.- № 5. - С.22-24.

Доркина А.В.Проблемные моменты и роль судебных решений при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правовые вопросы недвижимости. 2008. - № 1. - С.23.

Зевайкина А. Иски о признании права собственности // Российская юстиция. 2001. № 8. С.49-50.

Зыков И.А. Судебное решение: отдельные аспекты функциональной характеристики // Арбитражный и гражданский процесс. - 2003. - №1. - С.8.

Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Гражданском процессуальному кодексу РФ. М.: Статут, 2003.

Судебная защита прав на недвижимое имущество. М., 2003. С. 124.

1. Сусликов В. Механизм правового регулирования отношений в сфере недвижимости // Арбитражный и гражданский процесс.- 2006.- № 9. - С.9.
2. Струнская О. // "ЭЖ-Юрист", N 43, 2004.

Таранова Т.С. Судебная практика и прецедент //Арбитражный и гражданский процесс. 2005. № 1. С.11.

1. Фоков А.П. Основные положения по применению норм и институтов нового ГПК РФ. // Арбитражный и гражданский процесс. - 2003. - № 2. - С.7.

Шакурова А. Особенности судебного решения по земельным спорам //Арбитражный и гражданский процесс. 2007. № 9. С.30.

1. Ярочкина Т.Г. Владение имуществом как своим собственным как условие приобретательной давности по российскому гражданскому праву // Юрист. – 2006. - № 8.- С.12.

***Материалы судебной и иной практики***

Постановление Пленума ВС РФ от 19 декабря 2003 г. N 23 " О судебном решении" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2004. - № 2. – С.2-5.

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 31.10.1996 № 13 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции" (в ред. Постановления Пленума ВАС РФ от 09.07.1997 N 12) // Российская газета. 1996. № 227.
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 года № 96 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о признании и приведении в исполнение решений иностранных судов, об оспаривании решений третейских судов и о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейских судов" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2006. № 3.
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 26.06.2001 № 4156/00 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 10.

Дело № А74–1251/2006 // Архив Арбитражного суда Республики Хакасия. 2006.

Дело № А74–1622/2006 // Архив Арбитражного суда Республики Хакасия. 2006.

Дело № 2-2017-2004 // Архив Абаканского городского суда. 2004.

Дело № 2-1917-2006 // Архив Абаканского городского суда. 2006.

Дело № А74-3374/2005 // Архив Арбитражного суда Республики Хакасия. 2005.

Дело № А74-3549/2006 // Архив Арбитражного суда Республики Хакасия. 2006.

***Справочная и учебная литература***

Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. – М.: "Проспект", 2001.– 144с.

Арбитражный процесс: Учебник / отв. ред. проф. В.В. Ярков. - М.: Волтерс Клувер, 2003. – с. 313.

1. Вершинин А.П. Выбор способа защиты гражданских прав. – СПб.: Изд-во СПб ун-та, 2000. – 384с.
2. Вершинин А.П. Способы защиты гражданских прав в суде. – СПб.: Изд-во СПб ун-та, 1997. – 164с.
3. Гражданский процесс Российской Федерации / Под ред. А.А. Власова. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 584с.
4. Гражданский процесс: Учебник / Отв. ред. проф. В.В. Ярков. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 720с.
5. Гражданский процесс: Учебник. 2-е изд. перераб. и доп. / Под ред. М.К. Треушникова. М.: ОАО "Издательский Дом "Городец", 2007. – 784с.
6. Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. Настольная книга судьи по земельным спорам / Под ред. Н.К.Толчеева. М., 2006. С.34.
7. Жуйков В.М. Судебная защита прав граждан и юридических лиц. – М.: Городец. 1997. – 234с.
8. Научно-практический комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу РСФСР / Под ред. М.К. Треушникова. М., 2001. - С. 201.
9. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов: Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. // Москва. – 2005.
10. Осокина Г.Л. Иск: теория и практика. – М.: Городец, 2000. – 247с.
11. Толчеев Н.К., Потапенко С.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. – 240с.
12. Цивилистичечкие исследования / Под ред. Б.Л.Хаскельберга, Д.О. Тузова. – М., 2007. С.421-425.

ДОКЛАД.

В последнее время выносится все больше судебных решений, связанных с процессом государственной регистрации. Споры, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение последних лет являются одной из самых распространенных категорий дел как в арбитражных судах, так и в судах общей юрисдикции. Статистическая информация подтверждает рост количества обращений граждан и юридических лиц в суд, для установления, изменения права собственности на недвижимое имущество. В 2007 году на основании судебных постановлений было зарегистрировано каждое 22 право на недвижимое имущество.

Вместе с тем, практика применения соответствующих норм законодательства органами, регистрирующими права на недвижимость, и судебным инстанциями различных регионов Российской Федерации не отличается единообразием, что требует теоретического осмысления имеющихся проблем.

В настоящее время не существует каких-либо инструкций, методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав, установленных решением суда, что существенно затрудняет деятельность регистрирующего органа в сфере государственной регистрации прав.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена отсутствием комплексных исследований по теме.

**Целью** данной работы являлось изучение и исследование порядка и особенностей государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных судебными актами.

В соответствии с ГК РФ гражданские права и обязанности наряду с другими основаниями возникают из судебного решения, устанавливающего гражданские права и обязанности.

Специальным законом, регулирующим отношения, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, является Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который дает понятие государственной регистрации прав и определяет порядок ее проведения, а также предусматривает в качестве одного из оснований для государственной регистрации прав на недвижимое имущество вступившие в законную силу судебные акты.

Особые требования по решениям, устанавливающим права на недвижимое имущество, предъявляются к резолютивной части судебного решения, в соответствии с Законом о регистрации правоустанавливающий документ должен содержать описание объекта и вид регистрируемого права.

К сожалению, в судебных решениях не всегда отражается полнота данных, необходимых для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо встречаются ошибки в описании объекта недвижимого имущества и данных правообладателя. Для устранения этих недостатков правообладатели могут обратиться в суд за вынесением дополнительного решения или разъяснением решения.

Необходимым условием для осуществления государственной регистрации прав на основании судебного акта является его вступление в законную силу. Решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы.

Регистрация прав на основании решений третейских судов имеет свои особенности. Решение третейского суда не порождает право, а определяет принадлежность имущества той или иной стороне третейского разбирательства, основываясь на представленных сторонами правоустанавливающих документах и иных доказательствах возникновения права. В связи с чем, такое решение может послужить основанием для регистрации возникновения, ограничения (обременения), прекращения, перехода прав не само по себе, а в совокупности с правоустанавливающими документами, необходимыми для государственной регистрации.

Основанием для регистрации права могут быть следующие решения: об установлении прав на недвижимое имущество; об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом; решения о признании сделок недействительными; решения о признании права собственности, о переходе права; о признании наследника принявшим наследство.

В соответствии с нормами ГК РФ и положением Закона о регистрации прав, право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

При этом процессуальным законодательством не установлен порядок рассмотрения данной категории дел, в связи с чем возникает неопределенность в порядке рассмотрения дел.

Суд в таком случае не признает право собственности заявителя на имущество, но устанавливает юридический факт, с которым законодатель связывает возникновение права собственности.

Порядок действий регистрирующих органов в случае признания недействительности сделки с недвижимостью является одной из актуальных проблем, требующей разрешения в нормативных актах. Решение о применении последствий недействительности сделки в виде возврата имущества должно быть принято судом. На практике часто принимаются решения только о недействительности сделки, без разрешения вопроса о судьбе имущества.

На практике встречается достаточно много таких ситуаций, когда на момент обращения за государственной регистрацией одной из сторон договора, вторая сторона ликвидирована. Законодательством порядок регистрации перехода права в таких случаях не урегулирован.

По общему правилу государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, всех сторон договора или уполномоченного ими на то лица.

Заявители, осознавая неизбежность отказа в регистрации, обращаются в суд с требованием о вынесении решения о государственной регистрации перехода права. Суды, как правило, рассматривают подобные дела с привлечением Управления в качестве ответчика и в большинстве случаев удовлетворяют требования, указывая на необходимость применения в данной ситуации аналогии закона.

Но регистрирующий орган в данном случае не является стороной сделки, никаких противоречащих закону действий в отношении владельца имущества не совершал. Следовательно, выступать ответчиком не может. Выходом из сложившейся ситуации может быть внесение изменений в действующее законодательство, которые предоставили бы регистрирующему органу право осуществлять регистрацию права по заявлению только существующей стороны договора и документов, подтверждающих ликвидацию юридического лица или смерть физического лица.

В практике Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Хакасия встречаются случаи, когда граждане либо юридические лица обращаются в суд с требованием о признании государственной регистрации права недействительной, а также свидетельств о государственной регистрации недействительными. Однако законом не предусмотрено такое основание прекращения права собственности. Поскольку регистрация сама по себе не влечет возникновения прав на недвижимость, в отрыве от правоустанавливающего документа, она также сама по себе не может нарушать прав иных лиц. Предметом иска должно быть признание недействительным правового основания регистрации - договора купли-продажи, свидетельства о праве на наследство и пр. Ответчиком по такому иску должно быть лицо, нарушившее нормы материального права при передаче прав на недвижимость, - сторона по договору, орган местного самоуправления и пр.

Несмотря на сложившуюся судебную практику, граждане и юридические лица обращаются в суды с подобными требованиями достаточно часто, в связи с чем необходимо постоянно проводить через средства массовой информации работу по повышению правовой грамотности населения.

Можно сделать вывод, что в целом нормативно-правовая база в сфере государственной регистрации прав на недвижимость, в том числе на основании судебных актов, сформирована. В то же время, предстоит еще многое сделать для дальнейшего развития института государственной регистрации.