

«Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании договоров в случаях, если одна из сторон договора уклоняется от государственной регистрации, или в случаях смерти физического лица либо ликвидации юридического лица, являющихся стороной договора»

В силу требований статьи 209 ГК РФ только собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

Согласно абзацу 2 пункта 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункту 3 части 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений (волеизъявления) об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом.

Законодателем предусмотрены некоторые исключения из данного правила.

Так, с 01.03.2013, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса.

Кроме того, согласно части 9 статьи 15 Закона о регистрации, которая введена Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ, в случае ликвидации юридического лица или исключения недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц на момент подачи заявления о государственной регистрации перехода права собственности продавца, являющегося юридическим лицом, право собственности которого на отчуждаемый объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация перехода права собственности на данный объект недвижимости осуществляется на основании заявления покупателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в этот реестр записи о

ликвидации данного юридического лица или исключения недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц, а также предусмотренных договором купли-продажи документов, подтверждающих исполнение сторонами договора своих обязательств (в том числе по полной уплате цены договора, по передаче объекта недвижимости).

В других случаях, если одна из сторон договора (купли – продажи, дарения) уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности (права собственности) в отношении недвижимого имущества (подачи соответствующего заявления в регистрирующий орган), то другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (права собственности).

Так, в силу положений части 7 статьи 15 Закона о регистрации, статьи 551 ГК РФ суд вправе по требованию стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности, если другая сторона уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Вступившее в законную силу решение суда о государственной регистрации перехода права собственности, разрешившее правовой спор между участниками сделки, является основанием для осуществления государственной регистрации прав и подменяет собой соответствующее заявление уклоняющейся стороны сделки.

На практике также имеют место случаи, когда после заключения договора купли-продажи или дарения недвижимого имущества стороны договора в течение длительного времени не обращаются в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и в течение этого времени умирает физическое лицо, являющиеся одной из сторон договора, вследствие чего отсутствует возможность подачи заявления о государственной регистрации всеми лицами, совершившими сделку, и при этом такая сделка не была удостоверена нотариусом.

Законом о регистрации не урегулирован порядок регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании заявления одной стороны сделки в случае смерти физического лица, являющегося второй стороной данной сделки.

Согласно статьи 17 ГК РФ правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в порядке универсального правопреемства (пункт 2 статьи 218, пункт 1 статьи 1110 ГК РФ) и принадлежит наследникам со дня открытия наследства (дня смерти гражданина) независимо от времени его фактического принятия либо момента государственной регистрации права (статьи 1113, 1114, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ).

Кроме того, в случае признания имущества умершего выморочным (пункт 1 статьи 1151 ГК РФ), оно переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или

муниципальных образований, в зависимости от вида объекта недвижимости (пункт 2 статьи 1151 ГК РФ).

Таким образом, в момент смерти продавца либо дарителя по договору не только прекращается его правоспособность, но и у его имущества появляются новые собственники - наследники. Следовательно, невозможно произвести государственную регистрацию перехода права собственности по представленному договору купли-продажи либо дарения, так как до момента государственной регистрации произошла смена собственника объекта недвижимости.

Выходом из данного положения является возможность применения к имеющимся правоотношениям правовых норм, регулирующих сходные отношения (пункт 1 статьи 6 ГК РФ) по регистрации перехода прав на основании судебного акта, в случае уклонения от этого одной из сторон договора.

Таким образом, в случаях уклонения одной из сторон договора от государственной регистрации перехода права собственности на основании данного договора, а также в случае смерти физического лица, являющегося одной из сторон договора, на основании которого происходит отчуждение недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора, может быть осуществлена на основании судебного акта о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

Ответчиками по таким искам должны быть лица, уклоняющиеся от государственной регистрации перехода права собственности, либо лица, являющиеся их наследниками, или владельцы выморочного имущества.

*Материал подготовлен и.о. начальника
отдела правового обеспечения, по контролю
(надзору) в сфере саморегулируемых организаций
И.А. Шалабай*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26