

19 октября 2015 года

Постановление Пленума Верховного Суда № 25

Уважаемые Господа!

Обращаем Ваше внимание на несколько важных разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации» (далее – «**Постановление**»), по вопросам регистрации прав на имущество.

Момент возникновения права на имущество

Для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения записи в государственный реестр.

При этом для сторон сделки или лиц, участвовавших в деле, **права на имущество возникают, изменяются или прекращаются с момента совершения сделки, и стороны не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.**

Кроме того, Пленум ВС пояснил, что закон может устанавливать иной момент возникновения, изменения или прекращения прав на имущество. Например, вне зависимости от осуществления государственной регистрации право переходит в случаях:

- универсального правопреемства (при реорганизации юридических лиц, в случае наследования), или
- в случае полного внесения членом соответствующего кооператива его паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу.

Отметка о возражении в регистрации

Согласно п.7 ст.8.1 ГК РФ лицо, право которого было зарегистрировано ранее, вправе внести в государственный реестр отметку о возражении или отметку о наличии судебного спора. При этом Судом разъяснено, что:

- Такая отметка **не препятствует осуществлению регистрации прав на имущество** или принятию судом обеспечительных мер в отношении этого имущества.
- В случае, если лицо, по заявлению которого внесена отметка о возражении, в дальнейшем не оспорило зарегистрированное право в суде в установленный срок или в соответствующем иске было отказано, на него может быть возложена **обязанность возместить причиненные наличием такой отметки убытки.**

Регистрация объекта незавершенного строительства

Пленум ВС разъяснил, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, **по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.** Замощение

земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью.

Регистрация единого недвижимого комплекса

Согласно статье 133.1 ГК РФ единым недвижимым комплексом является совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие линейные объекты). При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. **При отсутствии регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.**

Кроме того, Пленум ВС РФ пояснил, что части единого недвижимого комплекса (например, линейного объекта) **могут быть расположены на различных земельных участках**. Поэтому отказ органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в регистрации единого недвижимого комплекса на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке, не соответствует положениям статьи 133.1 ГК РФ.

Уклонение одной из сторон от государственной регистрации

Если одна из сторон уклоняется от регистрации сделки, **суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда**. Срок исковой давности по указанному требованию составляет 1 (один) год и исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что другая сторона уклоняется от государственной регистрации.

* * *

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД **Ириной Анюхиной** (ianyukhina@alrud.com).

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.