



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АКПИ25-223

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва

10 июля 2025 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе
судьи Верховного Суда
Российской Федерации Бугакова О.А.
при секретаре Томиной Д.Д.
с участием прокурора Клевцовой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Гавань» о признании недействующим абзаца третьего пункта 13 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, установленного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 7 декабря 2023 г. № П/0514,

установил:

приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 7 декабря 2023 г. № П/0514 (далее также – Приказ № П/0514) установлен порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее также – Порядок) согласно приложению к данному приказу (пункт 1).

Согласно абзацу третьему пункта 13 Порядка в реестре прав на недвижимость статус «погашенная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи, содержащей сведения о ранее зарегистрированном праве, ограничении права и обременении объекта недвижимости, сделке, за исключением неактуальных записей со статусом «архивные».

Общество с ограниченной ответственностью «Гавань» (далее также – Общество) обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с административным исковым заявлением о признании не действующим абзаца третьего пункта 13 Порядка в той мере, в какой указанное нормативное положение в истолковании, придаваемом ему правоприменительной практикой,

позволяет государственному регистратору прав исключить (погасить) в Едином государственном реестре недвижимости (далее также – ЕГРН) запись о зарегистрированном обременении в виде аренды на земельный участок на основании судебного акта, в резолютивной части которого не решен вопрос (отсутствует вывод суда) о прекращении (отсутствии) указанного обременения и (или) исключении (погашении) записи о таком обременении в ЕГРН, полагая его не соответствующим абзацу второму пункта 1 статьи 8¹, пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, частям 5, 6 статьи 1, пункту 5 части 2 статьи 14, части 3 статьи 58 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости), а также иным положениям Порядка (пунктам 182–186), предусматривающим возможность совершения государственным регистратором прав учетно-регистрационных действий только в случае, если судебный акт содержит прямое указание на необходимость их совершения.

В обоснование требований административный истец сослался на нарушение своих прав и законных интересов как арендатора земельных участков, находящихся в публичной собственности, тем, что оспариваемое нормативное положение явилось основанием для совершения государственным регистратором прав действий по исключению (погашению) в ЕГРН записей регистрации обременений земельных участков в виде аренды в пользу Общества (на основании судебных актов, не содержащих в резолютивной части выводов о необходимости государственной регистрации прекращения (погашения) соответствующего права (обременения) в ЕГРН) и было применено судами различных инстанций при рассмотрении дела с участием Общества, отказавшими в удовлетворении его требования о признании указанных действий незаконными.

Административный ответчик Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее также – Росреестр) в письменных возражениях и заинтересованное лицо Министерство юстиции Российской Федерации (далее – Минюст России) в письменном отзыве на административный иск указали, что оспариваемый в части Порядок установлен федеральным органом исполнительной власти в пределах предоставленных ему полномочий, соответствует действующему законодательству и не нарушает прав и охраняемых законом интересов административного истца.

Административный истец и его представитель надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания, представитель административного истца Расулов А.Б. письменно просил о проведении судебного заседания в отсутствие административного истца (его представителя).

Представители административного ответчика Росреестра Панфилова Н.В., Фаустова В.А. в судебном заседании возражали против удовлетворения административного иска.

Минюст России направил письменное ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Обсудив доводы административного истца, выслушав возражения представителей административного ответчика, изучив доводы заинтересованного лица, исследовав материалы дела, проверив оспариваемое положение нормативного правового акта на соответствие нормативным правовым актам большей юридической силы, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей, что административный иск не подлежит удовлетворению, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленных требований.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регулирует Закон о государственной регистрации недвижимости (часть 1 статьи 1).

Согласно части 7 статьи 7 названного закона порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе объем вносимых в реестры Единого государственного реестра недвижимости сведений, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

Таким органом является Росреестр – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН и предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457).

Оспариваемый в части Порядок установлен Росреестром при реализации полномочий, предусмотренных Законом о государственной регистрации недвижимости и указанным положением.

Нормативный правовой акт зарегистрирован в Минюсте России по результатам проведения правовой и антикоррупционной экспертиз 31 января 2024 г., регистрационный номер 77083, размещен на «Официальном интернет-портале правовой информации» (<http://pravo.gov.ru>) 1 февраля 2024 г.

Процедура издания, введения в действие и опубликования Приказа № П/0514, установившего порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, соответствует положениям Указа Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 г. № 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» и Правил подготовки нормативных правовых актов

федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009.

С учетом изложенного оспариваемый в части нормативный правовой акт принят полномочным федеральным органом исполнительной власти с соблюдением формы и порядка введения в действие.

Доводы административного истца о несоответствии оспариваемого абзаца третьего пункта 13 Порядка указанным в административном исковом заявлении нормативным правовым актам являются несостоятельными и подлежат отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с этим федеральным законом сведений.

Согласно части 1 статьи 7 названного федерального закона ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется путем внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, изменения указанных сведений в данном реестре и исключения указанных сведений из данного реестра в порядке, установленном этим федеральным законом и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Оспариваемым в части Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости установлены в том числе структуры реестров ЕГРН, правила внесения сведений в реестры ЕГРН (пункт 1).

Абзацем третьим пункта 13 Порядка предусмотрено присвоение статуса «погашенная» неактуальной на любой текущий момент времени записи, содержащей сведения о ранее зарегистрированном праве, ограничении права и обременении объекта недвижимости, сделке, за исключением неактуальных записей со статусом «архивные».

При этом вопрос об основаниях принятия государственным регистратором прав соответствующего решения (в частности, о погашении записи о зарегистрированном праве, ограничении права и обременении объекта недвижимости, сделке) Порядком не регламентируется.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Исходя из анализа приведенной нормы государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит правоподтверждающий характер и не является самостоятельным основанием возникновения соответствующих

гражданских прав и обременений.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 5 июля 2001 г. № 154-О, государственная регистрация – как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

В соответствии с положениями Закона о государственной регистрации недвижимости решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации, приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации, отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в том числе о погашении регистрационных записей на объекты недвижимого имущества, принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам проведенной правовой экспертизы представленных на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документов.

В силу пункта 3 части 1 статьи 66 Закона о государственной регистрации недвижимости орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных данным федеральным законом, правилами ведения ЕГРН, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в ЕГРН.

Вопреки доводам административного истца, наличие в ЕГРН непогашенной записи о правах аренды, сделка по которой вступившим в законную силу судебным актом признана незаключенной, не будет отвечать принципам достоверности государственных реестров, поскольку приведет к отражению неактуальной информации и может способствовать введению в заблуждение третьих лиц, полагающихся на соответствующие сведения реестра, а также повлечь препятствия для собственника в реализации его прав в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества, включая ограничение права распоряжения этим имуществом и последующему его оформлению в случае принятия такого решения.

Наличие в ЕГРН даже формальной записи, не влекущей правовые последствия, может явиться основанием, препятствующим совершению дальнейших учетно-регистрационных действий в отношении указанного имущества.

Из содержания административного искового заявления следует, что требование административного истца о признании абзаца третьего пункта 13

Порядка недействующими обусловлено несогласием с действиями государственного регистратора прав по исключению (погашению) в ЕГРН записей регистрации обременений земельных участков в виде аренды в пользу Общества на основании вступивших в законную силу судебных актов, признавших сделки с его участием незаключенными, а также с принятыми по иску Общества судебными актами об отказе в признании этих действий незаконными, проверка законности и обоснованности которых не входит в предмет судебного контроля по данному административному делу об оспаривании нормативного правового акта.

Положения абзаца третьего пункта 13 Порядка определяют статус любой неактуальной записи ЕГРН о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях), сделках и не регламентируют порядок и основания принятия решений государственным регистратором прав при проведении в соответствии с положениями Закона о государственной регистрации недвижимости правовой экспертизы представленных документов.

С учетом изложенного оспариваемое нормативное положение не нарушает прав административного истца в упоминаемых им аспектах, соответствует нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, что по результатам рассмотрения административного искового заявления влечет принятие решения об отказе в удовлетворении заявленных требований согласно пункту 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 333¹⁹ Налогового кодекса Российской Федерации при подаче административного искового заявления об оспаривании (полностью или частично) нормативных правовых актов (нормативных актов) государственных органов организации уплачивают государственную пошлину в размере 20 000 рублей.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 мая 2025 г. административному истцу предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины до вынесения решения суда.

При отказе в иске судебные расходы, понесенные судом в связи с рассмотрением административного дела, взыскиваются с административного истца, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход соответствующего бюджета (часть 2 статьи 114 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В связи с этим судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей, от уплаты которой административный истец не был освобожден, подлежат взысканию с него в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 175–180, 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью «Гавань» о признании недействующим абзаца третьего пункта 13 порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, установленного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 7 декабря 2023 г. № П/0514, отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Гавань» государственную пошлину в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Апелляционную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации



О.А. Бугаков