



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ25-287

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

30 октября 2025 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
членов коллегии

при секретаре  
с участием прокурора

Зайцева В.Ю.,  
Зинченко И.Н.,  
Киселева А.П.  
Иванове В.Н.  
Карпова К.Н.

рассмотрела 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,

по апелляционной жалобе общества на решение Верховного Суда Российской Федерации от 10 июля 2025 г. по административному делу № АКПИ25-223, которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зайцева В.Ю., возражения относительно доводов апелляционной жалобы представителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Смелых С.С., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Карпова К.Н., полагавшего апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее также – Росреестр) приказом от 7 декабря 2023 г. № П/0514,

зарегистрированным в Министерстве юстиции Российской Федерации (далее – Минюст России) 31 января 2024 г., регистрационный номер 77083, и размещенным на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 1 февраля 2024 г., установила порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – Порядок).

Порядок устанавливает: 1) структуру реестра объектов недвижимости (далее – кадастр недвижимости) и объем вносимых в него сведений; 2) структуру реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее – реестр прав на недвижимость) и объем вносимых в него сведений; 3) структуру реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий, в отношении которых устанавливаются публичные сервитуты, территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, игорных зон, лесничеств, территорий, в отношении которых принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковых зеленых поясов, а также сведений о проектах межевания территорий (далее – реестр границ) и объем вносимых в него сведений; 4) правила внесения сведений в кадастр недвижимости, реестр прав на недвижимость, реестр границ; 5) структуру перечней координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов.

Согласно пункту 13 Порядка в реестре прав на недвижимость (абзац первый): статус «актуальная» присваивается записи, содержащей актуальные на любой текущий момент времени сведения о зарегистрированных праве, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделке, правопритязаниях (абзац второй); 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» (абзац третий); статус «архивная» присваивается всем неактуальным на любой текущий момент времени записям в связи со снятием с учета объекта недвижимости (абзац четвертый).

Общество с ограниченной ответственностью «Гавань» (далее также – Общество) оспорило в Верховном Суде Российской Федерации абзац третий пункта 13 Порядка в части, позволяющей 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 о прекращении (отсутствии) указанного обременения и (или) исключении (погашении) записи о таком обременении в ЕГРН. По мнению административного истца, оспариваемая норма не соответствует абзацу второму пункта 1 статьи 8<sup>1</sup>, 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 заявленного требования Общество ссылалось на нарушение своих прав и законных интересов как арендатора земельных участков, находящихся в публичной собственности, поскольку исходя из оспариваемой нормы государственный регистратор прав исключил (погасил) в ЕГРН записи 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), а арбитражные суды отказали в удовлетворении требования Общества о признании указанных действий незаконными.

В письменных возражениях и отзыве на административный иск Росреестр и привлеченный к участию в деле в качестве заинтересованного лица Минюст России полагали, что Порядок установлен федеральным органом исполнительной власти в пределах предоставленных ему полномочий, в оспариваемой части соответствует действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов административного истца.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 10 июля 2025 г. в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В апелляционной жалобе Общество просит данное решение отменить, как незаконное, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования. Административный истец считает, что суд первой инстанции не дал оценки его доводам о противоречии абзаца третьего пункта 13 Порядка федеральному законодательству и нарушении его прав и законных интересов как арендатора земельных участков, находящихся в публичной собственности.

В возражениях на апелляционную жалобу Росреестр указал, что обжалуемое решение вынесено с соблюдением норм процессуального права и при правильном применении норм материального права, Минюст России поддержал позицию, изложенную в отзыве на административный иск, просил рассмотреть апелляционную жалобу без участия его представителя.

Административный истец, извещенный о времени и месте судебного заседания в установленном законом порядке, представителя в суд

апелляционной инстанции не направил, просил рассмотреть апелляционную жалобу в его отсутствие.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оснований для ее удовлетворения и отмены обжалуемого решения суда не находит.

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации закрепляет в качестве основания для признания нормативного правового акта не действующим полностью или в части его несоответствие иному нормативному правовому акту большей юридической силы (пункт 1 части 2 статьи 215). Отказывая в удовлетворении заявленного Обществом требования, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что по настоящему административному делу такое основание для признания Порядка частично недействующим отсутствует.

Вывод суда о наличии у Росреестра компетенции по принятию Порядка согласуется с частью 7 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости, пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, наделяющими данную службу полномочиями по установлению порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе объема вносимых в реестры Единого государственного реестра недвижимости сведений. Требования к процедуре принятия, правилам введения в действие оспариваемого нормативного правового акта соблюдены.

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет, что в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзацы первый, второй пункта 1 статьи 8<sup>1</sup>). Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (пункт 1 статьи 131).

Статья 1 Закона о государственной регистрации недвижимости устанавливает, что данный федеральный закон регулирует 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 согласно указанному

федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных этим федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (часть 1).

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с указанным федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с названным федеральным законом сведений (часть 2).

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 (далее – государственная регистрация прав) (часть 3).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом (часть 4).

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (часть 5).

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133<sup>1</sup> и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения (часть 6).

Согласно части 1 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости 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 названным федеральным законом и принятыми в соответствии с ним нормативными

правовыми актами Российской Федерации. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

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 Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе за полноту и достоверность предоставляемых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что 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, следовательно, 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 (определения от 5 июля 2001 г. № 154-О, от 26 октября 2021 г. № 2300-О, от 27 декабря 2022 г. № 3417-О и др.).

С учетом изложенного следует признать правомерным вывод суда первой инстанции о том, что наличие в ЕГРН непогашенной записи о правах аренды, сделка по которой вступившим в законную силу судебным актом признана незаключенной, не отвечает принципам достоверности государственных реестров, поскольку приводит к отражению неактуальной информации, что способствует введению в заблуждение третьих лиц, полагающихся на соответствующие сведения реестра, служит препятствием для собственника в реализации его прав в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества, а также препятствует совершению дальнейших учетно-регистрационных действий в отношении указанного имущества.

Федерального закона или иного нормативного правового акта большей юридической силы, которым бы противоречило оспариваемое положение, определяющее статус «погашенная» как присваиваемый неактуальной записи, содержащей сведения о ранее зарегистрированном праве, ограничении права и обременении объекта недвижимости, сделке, за исключением неактуальных записей со статусом «архивные» (которые утратили актуальность в связи со снятием с учета объекта недвижимости), не имеется.

Утверждение в апелляционной жалобе о том, что суд первой инстанции не дал оценки доводам Общества о несоответствии абзаца третьего пункта 13 Порядка федеральному законодательству и нарушении его прав и законных

интересов как арендатора земельных участков, находящихся в публичной собственности, опровергается содержанием обжалуемого судебного акта.

Решение суда должным образом мотивировано, в нем дан правильный правовой анализ норм, регулирующих рассматриваемые отношения, а также отражены все юридически значимые обстоятельства по делу, подлежащие выяснению судом согласно части 8 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Вывод суда первой инстанции о том, что заявленное административным истцом требование обусловлено его несогласием с действиями государственного регистратора прав по исключению (погашению) из 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 судебными актами, принятыми по иску Общества о признании этих действий незаконными, подтверждается содержанием административного иска. Между тем проверка законности и обоснованности таких действий и решений не может быть осуществлена судом при рассмотрении административного дела в рамках абстрактного нормоконтроля.

Установив, что Порядок, принятый полномочным федеральным органом исполнительной власти с соблюдением формы и правил введения в действие, в оспариваемой части правовым нормам большей юридической силы не противоречит, суд первой инстанции верно, руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, отказал в удовлетворении административного иска.

Предусмотренные статьей 310 названного кодекса основания для отмены решения в апелляционном порядке отсутствуют.

Руководствуясь статьями 308–311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Верховного Суда Российской Федерации от 10 июля 2025 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Гавань» – без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Зайцев

Члены коллегии

И.Н. Зинченко

А.П. Киселев