

# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ПИСЬМО

от 11 октября 2017 г. № Д23и-5890

### О РАССМОТРЕНИИ

#### ОБРАЩЕНИЯ ОТ 12 СЕНТЯБРЯ 2017 Г. № 03-05-04-01/58744

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) совместно с Росреестром рассмотрел обращение по вопросу об обоснованности применения для целей налогообложения вступивших в законную силу судебных постановлений о прекращении права на объект недвижимости до государственной регистрации прекращения данного права в Едином государственном реестре недвижимости и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать правовую оценку действиям государственных регистраторов.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса полагаем необходимым отметить следующее.

В силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на имущество в порядке наследования. Так, например, в соответствии с положениями статей 1114 и 1152 ГК права наследодателя на недвижимое имущество считаются перешедшими к наследнику со дня открытия наследства (момента смерти наследодателя).

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 ГК).

В соответствии с положениями статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определённого лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Согласно части 5 статьи 1 Закона о регистрации государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом датой государственной регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости (часть 2 статьи 16).

Учитывая изложенное, по общему правилу, при наличии вступившего в законную силу судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРН, права на недвижимое имущество возникают (прекращаются) с момента внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве (прекращении права) на объект недвижимости.

Вместе с тем, в случае, если судебным решением была признана недействительной сделка и применены последствия ее недействительности (недействительности ничтожной сделки), стороны были приведены в первоначальное положение, в том числе право собственности соответствующей стороны сделки признано отсутствующим, в силу статей 166, 167 ГК право собственности такой стороны, по мнению Департамента, будет считаться отсутствующим с момента вступления указанного судебного решения в законную силу.

При этом в соответствии с пунктом 144 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, в случае, если судебным актом предусмотрено восстановление прав, прекращённых в связи с государственной регистрацией перехода права на основании ничтожной или признанной недействительной оспоримой сделки, восстановление права осуществляется путём формирования новой записи о вещном праве лица, осуществившего отчуждение объекта недвижимости на основании такой сделки (являющейся ничтожной или признанной недействительной с применением указанных последствий недействительности сделки) и чьё право согласно решению суда подлежит восстановлению с указанием в данной записи номера государственной регистрации права указанного лица.

В новой записи о вещном праве указывается дата формирования этой записи, а также дополнительно вносятся слова "дата регистрации" и дата ранее произведённой государственной регистрации права, восстановленного по решению суда.

Дополнительно следует отметить, что в соответствии с положениями статьи 58 Закона о регистрации, установившей особенности осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда, в случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

Директор  
Департамента недвижимости  
А.И.БУТОВЕЦКИЙ