Санкт-Петербургский государственный университет

**Герасимчук Анжелика Владимировна**

**Выпускная квалификационная работа**

**Особенности рассмотрения гражданско-правовых споров в сфере оборота недвижимости**

Уровень образования: магистратура

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа

«ВМ.5552.2021 Гражданский процесс, арбитражный процесс»

Научный руководитель:

профессор Кафедры

гражданского процесса СПбГУ

Шварц Михаил Зиновьевич

Рецензент:

адвокат, Санкт-Петербургская

городская коллегия адвокатов

Боглюков Тарас Николаевич

Санкт-Петербург

2023

**Содержание**

Введение. Постановка проблемы 3-8

Глава I. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Материально-правовой аспект поставленной проблемы………...…….9-17

§ 1. Позитивная и негативная системы регистрации…………………...9-17

Глава II. Анализ правоприменительной практики…………………....18-43

§ 1. Анализ правоприменительной практики рассмотрения дел, в которых основание записи о государственной регистрации права оспорено или явно не имеет под собой основания…………………..….18-43

Глава III. Решение поставленной проблемы. Зарегистрированное право как судебное доказательство…………………..….…………………….....44-66

§ 1. Предустановленность и допустимость доказательств………….…44-52

§ 2. Оценка зарегистрированного права как доказательства…….......52-58

§ 3. Объективные и субъективные пределы доказательственной силы, опровержение зарегистрированного права…………………………...…58-66

Заключение 67-70

Список использованной литературы…………………………………….71-79

**Введение**

Развитие оборота предполагает развитие законодательства, в частности законодательства о правах на недвижимость как особо ценном экономическом активе. Традиционно под недвижимым имуществом понимались земельные участки, земля, как ограниченный ресурс, имела социальное и экономическое значение. В феодальном обществе обладание земельным участком на праве собственности определяло социальный статус человека. В то же время земельный участок являлся и является одним из ресурсов для производства, а также средством обеспечением кредита. В российском праве недвижимость является юридической категорией, выделение которой лишь отчасти определяется физическими свойствами вещи.

Важность прав на недвижимое имущество для оборота предопределила их юридический режим. Регистрационная система, действующая в России, имеет длительную предысторию. Начиная с XVI в. в России стала разрабатываться система совершения и записи сделок о недвижимом имуществе. Во второй половине XVII в. записи приобретают обязательный характер и становятся необходимым условием приобретения вещных прав. Особый порядок удостоверения сделок с недвижимостью нотариусами действовал в XIX в., была разработана крепостная система, цель которой состояла в укреплении прав на недвижимость.

В 1893 г. был создан проект Вотчинного устава[[1]](#footnote-1), составленный по лучшим иностранным образцам, которой предполагал регистрацию вещных прав на недвижимое имущество. В Проекте предлагалось создать специализированные вотчинные учреждения, которые должны были осуществлять регистрацию вещных прав посредством внесения записей в вотчинные книги. Согласно объяснительной записке к проекту Вотчинного устава порядок приобретения и укрепления вещных прав на недвижимое имущество составлял одну из слабейших сторон действующего тогда законодательства. Вследствие политических событий проект не стал законом.

В советский период земля была национализирована, изъята из оборота и первоначально объявлена «всенародным достоянием». Земельные участки были исключены из оборота. В ст. 21 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. содержалось примечание, согласно которому с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено[[2]](#footnote-2). В Гражданском кодексе РСФСР от 1964 г. единственным вещным правом являлось право собственности, кроме того собственность была разделена на личную и государственную[[3]](#footnote-3). Законодательство, действовавшее в советский период, исключало разработку системы регистрации прав или сделок с недвижимостью.

В СССР категория недвижимых вещей не была востребована, регистрационная система вновь появилась в России только в 1996 году с принятием Гражданского кодекса РФ[[4]](#footnote-4). С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»[[5]](#footnote-5), который закрепил объединение двух систем (государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества) и предусмотрел создание Единого государственного реестра недвижимости - свода достоверных сведений о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и правообладателях.

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[6]](#footnote-6), были признаны юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ч. 1 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости»), однако для перехода права собственности, за исключением универсального правопреемства и некоторых других случаев, стала необходима регистрация права продавца недвижимости.

С 2016 в ч. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ закреплено положение об ограниченно допустимости доказательств, согласно которому государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Установлен особый порядок оспаривания зарегистрированного права. Согласно сведениям Судебного департамента при Верховном суде Российской Федерации за 2020-2022 года количество исков об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество в судах первой инстанции составило:

- в 2020 году было рассмотрено 3 185 дел, при этом 1 451 требований было удовлетворено, 193 дела были прекращены, 257 заявлений было остановлено без рассмотрения, сумма удовлетворенных исковых требований составила 66 608 928 рублей.

- в 2021 году было рассмотрено 3 573 дел, при этом 1 593 требований было удовлетворено, 296 дела были прекращены, 428 исковых заявлений было остановлено без рассмотрения, сумма удовлетворенных исковых требований составила 52 590 827 рублей.

- в первом полугодии 2022 году было рассмотрено 1 416 дел, при этом 909 требований было удовлетворено, 163 дела были прекращены, 203 заявлений было остановлено без рассмотрения, сумма удовлетворенных исковых требований составила 49 903 571 рублей[[7]](#footnote-7).

Количество исков об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество с годами увеличивается, при этом существенную часть требований суды удовлетворяют.

Введение государственной регистрации перехода прав (а ранее сделок) преследовало несколько целей. Во-первых, легитимационную цель (право принадлежит лицу, указанному в реестре), во-вторых, защитную цель (добросовестными являются третьи лица, полагающиеся на данные реестра), в-третьих, компенсационную цель (компенсация потерь государством). Указанные цели непосредственно связаны со значением записи о регистрации права в ЕГРН, которое может рассматриваться в двух аспектах: материально-правовом и процессуальном. Определение доказательственного значения государственной регистрации права требует изучения и материального аспекта проблемы.

С процессуальной точки зрения практический интерес представляет процесс оценки судом единственно допустимого доказательства – государственной регистрация права в ЕГРН. Проблема доказательственного и материально-правового значения записи о праве при недействительности основания регистрации малоизучена в литературе, также же, как и феномен единственно допустимого доказательства, его доказательственная сила.

Вместе с тем недвижимое имущество является существенной и значимой часть оборота, именно регистрационная система обеспечивает его стабильность, отсутствие сомнений в действительности титула продавца оказывает существенно влияние на цену недвижимости. Перейти может только действительно существующее право на вещь. Абзац 3 п. 52 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010[[8]](#footnote-8) ставит такой вопрос: «Какое доказательственное значение имеет запись о праве, когда основания является недействительным?» Данная проблема актуальна, поскольку в случае сохранения несоответствующей действительности записи о праве собственности на недвижимое имущество, оно либо выбывает из оборота, либо им может распорядиться лицо лишь, указанное как правообладатель в реестре прав на недвижимость. Данный вопрос не решен в литературе.

Целью настоящей работы является исследование теоретической и практической проблемы доказательственного значения зарегистрированного права, определение субъективных и объективных пределов доказательственной силы зарегистрированного права.

Сформулированная цель настоящего исследования может быть достигнута путем последовательного выполнения следующих задач:

1. Изучение позитивной и негативной системы регистрации, принципов регистрационной системы в России.
2. Анализ судебной практики по поставленной проблеме.
3. Изучение содержания понятий предустановленность и допустимость доказательств в контексте поставленной проблемы.
4. Анализ оценки судом зарегистрированного права как единственного допустимого доказательства.
5. Исследование объективных и субъективных пределов доказательственной силы зарегистрированного права, его опровержения.

Методологию настоящего исследования составляет использование как общенаучных методов анализа, синтеза, систематизации, так и частнонаучных методов специально-юридического подхода, сравнительно-правового исследования, формально-юридического метода. Структура настоящей работы выстроена по принципу следования от общего к частному: сначала исследуются применяемые термины и понятия, определяются ключевые концепции, на которых базируется настоящая работа.

**Глава I. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Материально-правовой аспект поставленной проблемы**

**§ 1. Позитивная и негативная системы регистрации**

Рассмотрение гражданских дел в сфере оборота недвижимости предполагает установление фактов, которое также включает в себя факты возникновения, изменения и прекращение прав на объекты недвижимости. Согласно п. 2 ст. 8.1. ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Для того, чтобы приблизиться к разрешению вопроса о доказательственном значении государственной регистрации прав на недвижимость в России, необходимо рассмотреть материально-правовой аспект поставленной проблемы. В судебной практике суды обосновывают решения, обращаясь в том числе к принципам системы регистрации.

Определение государственной регистрации содержится в ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

О том, что фактический состав возникновения, изменения, прекращения права собственности включает в себя как минимум сделку или иной факт основание, а также факт государственной регистрации упоминают в своих работах К.И. Скловский[[9]](#footnote-9), Р.С. Бевзенко[[10]](#footnote-10), В.А. Багаев[[11]](#footnote-11), К.А. Новинов[[12]](#footnote-12). Законом предусмотрен и декларативный характер государственной регистрации, при котором право переходит без государственной регистрации. Например, при универсальном правопреемстве физических лиц, при приобретении имущества членом потребительского кооператива.

Зависимость зарегистрированного права в ЕГРН от действительности или недействительности соответствующего юридического факта (наиболее часто сделки) является основанием классификации регистрационных систем. Системы регистрации делятся на негативные и позитивные.

Негативная регистрационная система предполагает, что внесенная в реестр запись о праве будет иметь юридические последствия в виде возникновения соответствующего права лишь в случае, если основание (кауза), по которому было совершено распорядительное волеизъявление и зарегистрировано право (сделка, акт государственного органа), является юридически действительным.

Позитивная регистрационная система напротив предполагает, что запись, внесенная в реестр на основании распорядительного волеизъявления действительного собственника, всегда порождает юридический эффект, даже если обязательственное основание, во исполнение которого она была внесена (договор купли-продажи, ипотеки и пр.), является недействительным[[13]](#footnote-13).

Широко распространенной системой регистрации прав на недвижимость является система Торренса, где запись о регистрации не зависит от действительности ее основания. Позитивная система позволяет защитить стабильность оборота, права лиц, полагающихся на запись в реестре. Права лица, потерявшего недвижимость, могут быть защищены посредством иска о взыскании неосновательного обогащения или иска о взыскании убытков. Негативная система же предполагает большую защиту прав собственника, риск для покупателя лишиться имущества выше.

Пример нормы, закрепляющей позитивную систему регистрации, содержится в английском законе о регистрации земли (Land Registration Act 2002). Согласно s. 58(1) LRA 2002: «Если лицо внесено в реестр в качестве обладателя права и без такого внесения оно это право бы не приобрело, право должно считаться принадлежащим указанному лицу в результате регистрации». Таким образом, в позитивной системе регистрации сама запись создает материальное право, вне зависимости от действительности ее основания[[14]](#footnote-14).

Материальное и доказательственное значение записи выражается в принципах регистрационной системы в России. Р. С. Бевзенко выделяет следующие основные начала системы регистрации прав на недвижимость: принцип внесения, принцип открытости, принцип легалитета, принцип публичной достоверности реестра, принцип специалитета и принцип старшинства[[15]](#footnote-15). Интересно, что Е.В. Васьковский в 1896 году выделял схожие принципы, такие как принцип обязательности внесения, принцип публичности, принцип законности (чиновники обязаны следить за правильностью и законностью записываемых сделок), принцип специальности и принцип старшинства[[16]](#footnote-16). В то же время Е.В. Васьковский отмечает, что принцип достоверности совершенно отсутствует: данные, заключающиеся в крепостных книгах и реестрах, не считаются безусловно истинными для добросовестных третьих лиц[[17]](#footnote-17). Принципы в отличии от норм являются не частным правилом, а ведущим началом, которое может различным образом находить отражение в законодательстве, что и объясняет долгосрочность их действия.

Система регистрации включает принцип внесения, который действует при регистрации прав, при регистрации сделок действует принцип противопоставимости. Суть принципа внесения заключается в том, что право возникает, изменяется или прекращается с момента внесения записи в реестр, п. 2 ст. 8.1. ГК РФ.

Принцип открытости реестра предполагает общедоступность сведений реестра. С 1 марта 2023 года данный принцип был существенно ограничен, посторонние лица смогут получить сведения из ЕГРН, только если сам собственник открыл к ним доступ, подав соответствующее заявление в реестр, либо заинтересованные лица должны обратиться к нотариусу.

Существование принципа специалитета предопределено тем, что объектом права собственности может быть только индивидуально-определенная вещь. Проблема индивидуализации земельных участков, помещений решается внесением записей с описанием объекта недвижимости и присвоением номера в кадастре недвижимости.

Легитимационная функция реестра заключается в том, что регистрация создает формальную легитимацию (управомоченность) лица, указанного в реестре в качестве собственника либо обладателя какого-то иного права на имущество[[18]](#footnote-18). Определение владения лица недвижимостью затруднительно для третьих лиц. Если при владении движимой вещью видимость управомоченности лица создает непосредственно владение вещью, то обладать земельным участком или жилым домом непосредственного невозможно в силу его физических свойств.

Данные затруднения привели к созданию концепции «книжного владения», суть которой сводится к тому, что запись о праве собственности в ЕГРН приравнена к осуществлению фактического владения над вещью, запись также является единственным допустимым доказательством владения. Подробно высказывался о данной концепции А.Д. Рудоквас. По его мнению в России «регистрационная запись… удостоверяет не собственность, а владение», потому что указанное в реестре лицо может и не обладать правом собственности[[19]](#footnote-19). «Юридическое владение недвижимостью практически сводится к наличию регистрационной записи…»[[20]](#footnote-20).

Отчасти соглашаясь с позицией А.Д. Рудоквасом, отметим, что в судебной практике не редки случаи, когда суды приравнивают запись о праве в ЕГРН и фактическое владение, подобное судебное решение будет проанализировано далее. Критика концепции «книжного владения» сводится к тому, что она не дает защитить права собственника в полной мере. При воплощении в законодательстве данной концепции, собственник, лишенный жилья, насильственным образом, но при этим указанный в ЕГРН в качестве собственника, не может воспользоваться виндикационным иском, ему будет доступен только негаторный иск. В российском праве не закреплена концепция «книжного владения», несмотря на то, что некоторые суды применяют ее. Согласно п. 32 Постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010: «Применяя статью 301 ГК РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении».

Несмотря на то, что владение понимается как фактическое состояние, после введения системы регистрации прав (а ранее сделок с недвижимостью) запись о регистрации стала перенимать на себя часть функций, которые ранее выполняло владения. Хозяйственное господство над вещью теперь обеспечивает не только владение, но и государственная регистрация. По словам А.Д. Рудокваса, «видимость права» и «публицитарная» функция владения переходят «от элемента физического контроля… к регистрационной записи»[[21]](#footnote-21). Нетрудно заметить пересечение функций, ранее принадлежавших владению, и принципов системы регистрации прав. Хозяйственное господство включает в себя возможность распорядиться своим правом, что невозможно, если право не было зарегистрировано в ЕГРН. Так, видимость управомоченности на сегодня вместо владения обеспечивает зарегистрированное право.

Для всех субъективно добросовестных третьих лиц право, запись о котором внесена в государственный реестр, признается истинным. Принцип достоверности реестра основан на п. 6 ст. 8.1 ГК РФ: «Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином».

Указанное положение закона разъяснено в п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010: «Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП». Специальный характер оспаривания зарегистрированного права направлен на укрепление значения записи, что непосредственно связано с ограничением допустимости доказательств. Однако в абз. 3 п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 разъяснено, что в то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Указанный абзац 3 п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 создает неопределенность в принадлежности недвижимости. Судебное решение вступило в силу, сделка признана недействительной, она не влечет юридических последствий, однако запись о праве сохраняется неизменной в ЕГРН. Поскольку для перехода права необходимы действительность сделки и наличие записи о праве в ЕГРН, объект недвижимость выбывает из оборота, им либо невозможно распорядиться, либо при внесении записи на имя приобретателя перейдет только видимость управомоченности.

Вопрос о том, может ли лицо при недействительности основания регистрации распорядиться недвижимым имуществом спорен. Если лицо, указанное в ЕГРН, не обладает правом в действительности, то возврат объекта недвижимости в оборот возможен только в случае приобретения права собственности на основании давностного владения либо при отказе в иске к добросовестному приобретателю (ст. 223 ГК РФ). Несоответствующая действительности запись может сохраниться в ЕГРН вследствие того, что истец не требовал применить последствия недействительности сделки, что возможно по различным причинам, а также в случае пропуска исковой давности по требованию о реституции.

Практическую необходимость введения абз. 3 п. 52 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 можно обосновать тем, что истец может предъявить одновременно два иска к разным ответчикам, первый иск о виндикации объекта недвижимости к конечным приобретателям и второй иск о признании сделки недействительной к другой стороне по основаниям, связанным с пороком воли (к примеру, ст. 179 ГК РФ). Истец может преследовать цель доказать выбытие недвижимости помимо его воли, для чего предъявит иск о признании сделки недействительной к другой стороне. Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В рассмотренном случае суд истребует имущество у добросовестных приобретателей, поскольку оно выбыло помимо воли, а также удовлетворит иск о признании сделки недействительной, однако не применит последствия недействительности. После чего будет внесены изменения в ЕГРН.

В литературе особенностям системы регистрации уделено не так много внимания, что обусловлено относительно недолгосрочным действием регистрации прав (а ранее сделок) в России.

По данной проблеме высказывался К.А. Новиков в своей монографии: «Регистрация рассматривается не как основание, а именно как способ приобретения или прекращения права, и потому не способна вызвать эти последствия сама по себе, в отрыве от их материально-правовых оснований, от других элементов фактического состава этого права (ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости)» [[22]](#footnote-22).

В.А. Багаев в диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук отметил: «В России одной регистрации для возникновения права недостаточно. Должны существовать материально-правовые основания, например, в виде действительного договора о передаче права. Таким образом, российская система регистрации является негативной»[[23]](#footnote-23).

Р.С. Бевзенко: «Еще раз повторим важнейшее правило: запись в реестре сама по себе не порождает права. Например, лицо, внесенное в реестр в качестве правообладателя на основании сфальсифицированных документов, не будет являться правообладателем в действительности ‒ право по-прежнему будет принадлежать лицу, незаконно вычеркнутому из реестра»[[24]](#footnote-24). В своей более ранней работе он высказался о том, что система в России является полупозитивной вследствие защиты добросовестного приобретателя, право которого возникает первоначальным образом, несмотря на невозможность перехода прав от неуправомоченного отчуждателя[[25]](#footnote-25).

Таким образом, в литературе преобладает взгляд, что в России действует негативная система регистрации прав, одной регистрации недостаточно для возникновения права собственности (за исключением приобретения права добросовестным приобретателем, ст. 223 ГК РФ).

**Глава II. Анализ правоприменительной практики**

**§ 2 Анализ правоприменительной практики рассмотрения дел, в которых основание записи о государственной регистрации права оспорено или явно не имеет под собой основания**

В связи с этим вызывают интерес примеры из судебной практики, когда право уже было оспорено или сведения ЕГРН явно не соответствует действительности, но изменения в него не были внесены. Какое значение имеет запись о зарегистрированном праве, после того как сделка (основание регистрации) была оспорена? Обычно лица имеют интерес как можно быстрее внести изменения в реестр для перехода права, указанные случаи представляют собой исключение.

Выборка работ для анализа осуществлялась на основании следующих факторов:

1. Регистрационная запись явно не имела под собой законного основания.
2. Суд дал достаточно мотивированную оценку представленным сторонами доказательствам.
3. Решение было вынесено в течение последних нескольких лет.

В итоге было найдено 4 судебных решения, показывающих практическое разрешение поставленной проблемы судами.

В Решении от 09.09.2020 г. по делу № А56-18617/2020[[26]](#footnote-26) суд рассматривал требования индивидуального предприниматель Баринова Татьяна Васильевна (далее – истец, ИП Баринова Т.В.), которая обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к закрытому акционерному обществу «Марко Поло СПб» (далее – ответчик, Общество) об обязании произвести государственную регистрацию права собственности ответчика на следующие объекты: квартира № 5, квартира № 15.

ЗАО «Марко Поло СПб» предоставило истцу (ИП Баринова Т.В.) в деле о своем банкротстве в качестве отступного квартиры № 5, № 15, суд утвердил мировое соглашение по делу о банкротстве (Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.10.2016 по делу № А56-44110/2012[[27]](#footnote-27)). ЗАО «Марко Поло СПб» обязалось предоставить указанные квартиры ИП Бариновой Т.В.

Ранее в 2011 г. ЗАО «Марко Поло СПб» (Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.01.2011 по делу № А56-32394/2010[[28]](#footnote-28)) предъявило иск о признании сделок по отчуждению указанных квартир недействительными и применении их недействительности, суд обязал ответчика ООО «Нева-Олимп» возвратить ЗАО «Марко Поло СПб» квартиры № 5, № 15, в удовлетворении иска ко второму ответчику Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Санкт-Петербургу суд отказал. В ЕГРН осталась запись о регистрации права собственности ответчика (ООО «Нева-Олимп») по иску о признании сделки недействительной, ЗАО «Марко Поло СПб» не обращались в Управлению федеральной службы государственной регистрации с заявлением о регистрации права собственности. На момент рассмотрения требования ИП Баринова Т.В. лицо, указанное в ЕГРН (ООО «Нева-Олимп»), было ликвидировано.

На момент заключения мирового соглашения по делу о банкротстве, согласно которому должник ЗАО «Марко Поло СПб» обязался предоставить в качестве отступного указанные квартиры ИП Баринова Т.В., Общество не обладало правом собственности на них, поскольку согласно п. 2 ст. 8.1. ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/0357f6ec88e3d6d7616956dbeb6b6a07e2b393dd/).

ИП Баринова Т.В раннее обращалась с заявлением о государственной регистрации своего права собственности. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.12.2019 по делу № А56-109790/2019[[29]](#footnote-29) ей было отказано в удовлетворении заявления о признании незаконным уведомления Управления Росреестра об отказе в государственной регистрации права собственности в отношении квартир №5, №15. После чего ИП Баринова обратилась с требованием об обязании произвести государственную регистрацию права собственности ответчика ЗАО «Марко Поло СПб».

Приведем релевантную позицию суда:

«Как следует из буквального содержания раздела IV мирового соглашения, должник обладает правом собственности на следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу Санкт-Петербург, Средний пр., В.О., д.48/27, лит. А, в том числе квартиры №№ 5, 15.

По условиям мирового соглашения Должник предоставляет в качестве отступного в счет погашения обязательства перед Кредиторами принадлежащее ему имущество, в частности Бариновой Татьяной Васильевной, являющейся правопреемником конкурсного кредитора ООО «ТКЦ «Эскорт-2», должник передает в собственность, в том числе квартиры №№ 5, 15.

В соответствии с абз. 2 п. 52 Постановления № 10/22 оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

С учетом результатов рассмотрения спора по делу № А56-109790/2019, а также заявительного и правоподтверждающего, а не правоустанавливающего характера государственной регистрации, суд приходит к выводу о том, что в отсутствие государственной регистрации права собственности ЗАО «Марко Поло СПб» последующий переход права на спорные квартиры, в том числе на основании судебного акта об утверждении мирового соглашения не мог быть зарегистрирован в установленном порядке, что нарушает права Истца, добросовестно полагавшегося на принятые в отношении спорных квартир судебные акты, разрешающие имущественные правоотношения по поводу данных объектов права.

В рассматриваемом случае у ЗАО «Марко Поло Спб» на основании вступившего в законную силу судебного акта, которым применены последствия недействительности сделки в виде возврата ему недвижимого имущества, возникло право подать заявление в регистрирующий орган, для внесения записи в ЕГРП. ЗАО «Марко Поло СПб», получивший титул собственника по решению суда, но не внесший соответствующие в настоящее время ЕГРН, тем не менее продолжил позиционировать себя в качестве собственника недвижимого имущества перед третьими лицами и судом со ссылкой на соответствующий судебный акт, что посредством заключения в ином деле мирового соглашения привело к прекращению его обязательств перед кредиторами предоставлением отступного, в том числе в виде спорного имущества.

Однако, в отсутствие какого-либо легитимного интереса ЗАО «Марко Поло СПб» действий, направленных на исполнение судебных актов, не совершило. Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что бездействия ЗАО «Марко Поло СПб» по подаче заявления о государственной регистрации перехода права направлены исключительно на преодоление вступивших в законную силу судебных актов.

Учитывая фактические обстоятельства дела, необходимость пресечения злоупотребления правом, а также придания правовой определенности правоотношениям сторон, суд по аналогии с положениями п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающим возможность вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности, полагает права ИП Бариновой Т.В. подлежащими судебной защите.

Следовательно, суд полагает необходимым произвести государственную регистрацию права собственности ЗАО «Марко Поло СПб» на квартиру № 5. В удовлетворении требований в части квартиры №15 отказано, поскольку в мировом соглашении указана площадь квартиры 174,0 кв.м, в ЕГРН указана иная площадь 349 кв.м. Судебный акт о государственной регистрации права собственности на квартиру № 15, площадью 174,0 кв.м., не является исполнимым»[[30]](#footnote-30).

Суд удовлетворил требования истца и применил п. 3 ст. 551 ГК РФ по аналогии. Несмотря на то, что сделка купли-продажи недвижимости была оспорена, изменения в ЕГРН не были внесены. Возникла неопределенность в принадлежности недвижимости, в ЕГРН было указано ликвидированное юридическое лицо, в то же время в силу вступило решение о признании сделки недействительной (п. 52 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010). Истец по иску о признании сделки недействительной не стал обращаться с заявлением о регистрации, ЗАО «Марко Поло СПб» не стало собственником (п. 2 ст. 8.1. ГК РФ), а, следовательно, не могло распорядиться имуществом.

Суд не должен был утверждать мировое соглашение по делу о банкротстве, сделка по распоряжению чужим имуществом противоречит закону (ст. 168 ГК РФ), хотя и не нарушает права третьих лиц или публичные интересы. Согласно условиям мирового соглашения, должник («ЗАО «Марко Поло Спб») должен был обладать правом собственности, он не обязался предоставить имущество, собственником которого он станет.

Как указал суд, ЗАО «Марко Поло Спб» продолжил позиционировать себя в качестве собственника недвижимого имущества перед третьими лицами и судом со ссылкой на соответствующий судебный акт. Вместе с тем суд упоминает, что ЗАО «Марко Поло СПб» получило титул собственника по решению суда, с чем следует не согласиться, для получения титула Общество должно было обратиться за регистрацией, а после предоставить имущество в качестве отступного. До момента регистрации права за ЗАО «Марко Поло Спб» оно владело недвижимостью на законном основании (судебное решение) и могло защищать свои права от всех третьих лиц, ст. 305 ГК РФ.

В законе не указан срок, в течение которого Общество должно было обратиться с заявлением о регистрации права. В жизни возможна ситуация, когда сделка признана недействительной, применены последствия недействительности, а запись в реестре осталась, поскольку стороны недействительной сделки не имеют интереса в изменении данных реестра. Во временной промежуток между вступлением решения суда в силу и внесением изменений в ЕГРН образуется правовая неопределенность.

ЗАО «Марко Поло Спб» позиционировало себя в качестве собственника недвижимого имущества со ссылкой на судебный акт (сделка признана недействительной, применены последствия недействительности). Судебное решение непротивопоставимо лицам, которые не участвовали в деле (п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010), однако ИП Баринова Т.В., заключая мировое соглашение, знала о вступившим в силу судебном акте, в котором суд обязалООО «Нева Олимп» вернуть имущество ЗАО «Марко Поло Спб».

Интересно, что суд посчитал неподачу заявления ЗАО «Марко Поло Спб» о государственной регистрации перехода права направленной исключительно на преодоление вступивших в законную силу судебных актов (судебный акт, которым применены последствия недействительности сделки, мировое соглашение по делу о банкротстве). Суд исходил из теории приказа, согласно которой судебное решение определяется как подтверждение права на принудительное исполнение присужденного судом требования, судебное решение обязательно для сторон. Иск о реституции - это иск о присуждении.

Интересно, что в законе есть норма, которая устанавливает обязательную регистрацию: ст. 51 КТМ РФ в качестве санкции за уклонение от обязательной государственной регистрации прав на судно предусматривает административную ответственность[[31]](#footnote-31). Административная ответственность установлена и за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним, ст. 19.21 КоАП РФ[[32]](#footnote-32).

На момент рассмотрения дела ООО «Нева Олимп» было ликвидировано, оно не обладало правосубъектностью, соответственно не могло иметь прав и обязанностей, а государственной регистрации подлежит переход права. Возникает вопрос, может ли перейти право после ликвидации юридического лица? Данный вопрос также связан с недобросовестностью ЗАО «Марко Поло СПб» (суд сослался на ст. 10 ГК РФ). Могло ли оно подать заявление о регистрации своего права после ликвидации ООО «Нева Олимп», которое уже не могло выразить свою волю?

На данный вопрос следует ответить положительно. Схожая ситуация разрешена в п. 62 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 при ликвидации продавца по договору купли-продажи для регистрации перехода права достаточно подачи заявления о регистрации одного покупателя, как и при регистрации перехода права на основании судебного решения.

Анализируя судебный акт, необходимо обратиться к п. 6 ст. 8.1. ГК РФ, на который суд не сослался. Согласно указанной статье, лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. При этом запись в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, ч 5. ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Кроме того, согласно п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 ГК РФ) [[33]](#footnote-33).

Суд проигнорировал указанные положения закона и разъяснения Пленума ВС РФ. Позиция суда основана на том, что Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.10.2016 по делу № А56-44110/2012 вступило в силу и не было оспорено сторонами, суд не оценивал законность данного Определения, должник (ЗАО «Марко Поло СПб») должен был исполнить обязанность и передать недвижимость, что было невозможно без регистрации права собственности за ним.

Если бы суд не удовлетворил требования истца, который затем зарегистрировал переход права, то правовая неопределенность в принадлежности недвижимости не была бы устранена. Кроме того, кредитор (ИП Баринова Т.В.) даже если и знал в момент заключения мирового соглашения о том, что согласно данным ЕГРН правообладателем является ликвидированное лицо (ООО «Нева Олимп»), он мог положиться на добросовестность должника и судебное решение.

В данном деле суд основал свое решение на вступивших в силу судебных актах, кроме того, он посчитал, что ЗАО «Марко Поло СПб» обладает правом собственности и может его передать. Решение по делу основано не на данных ЕГРН, более того, государственная регистрация носит заявительный и правоподтверждающий характер, а не правоустанавливающий характер.

В другом деле (Решение Арбитражного суда Удмуртской республики от 11.04.2021 по делу № А71-14328/2020[[34]](#footnote-34)) была оспорена сделка купли-продажи объектов недвижимости (объектов электросетевого хозяйства), сторонами сделки являлись Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства (МУП ЖКХ) и ООО «Сервисный центр «Контакт». Сделку оспорило третье лицо (собственник имущества, Администрация муниципального образования «Город Можга»).

Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 16.10.2019 по делу № А71-9577/2019[[35]](#footnote-35) были применены последствия недействительности сделки. Во время рассмотрения дела были приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста, данные ЕГРН не были изменены. Несмотря на недействительность сделки ООО «Сервисный центр «Контакт» было указано в качестве собственника в ЕГРН в течение нескольких месяцев до предъявления иска о взыскании долга и неустойки. Вследствие наложения арестаобразовался разрыв между вступившим в силу решением, которым сделка признана недействительной и внесением изменений в ЕГРН.

После чего АО «Энергосбыт Плюс» в лице Удмуртского филиала обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с исковым заявлением к ООО «Сервисный центр «Контакт» о взыскании неустойки, с исковым заявлением к Администрации муниципального образования «Город Можга» (далее – МО « Город Можга») о взыскании долга.

АО «Энергосбыт Плюс» поставляло электрическую энергию потребителям с использованием принадлежащих ответчикам объектов электросетевого хозяйства. Истец предъявил иск к ООО «Сервисный центр «Контакт» на основании данных ЕГРН. Во время рассмотрения требований АО «Энергосбыт Плюс» были внесены изменения в данные ЕГРН, право перешло от ООО «Сервисный центр «Контакт» к МУП ЖКХ.

В объектах электросетевого хозяйства, принадлежащих ООО «Сервисный центр «Контакт», возникли потери электроэнергии. В п. 4 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 определены лица, обязанные оплачивать величину потерь электрической энергии, - сетевые организации и иные владельцы объектов электросетевого хозяйства[[36]](#footnote-36). При этом отсутствие договора не является основанием к отказу ресурсоснабжающей организации во взыскании стоимости фактически отпущенных ресурсов (пункт 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.02.1998 № 30 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором энергоснабжения[[37]](#footnote-37)»).

ООО «Сервисный центр «Контакт» осуществило действия по обратной передаче объектов электросетевого хозяйства МУП ЖКХ (стороне недействительной сделки). ООО «СЦ «Контакт» подготовило, подписало со своей стороны и представило МУП ЖКХ акт возврата муниципального имущества, передало МУП ЖКХ ключи от объектов недвижимости. Вместе с тем суд пришел к выводу, что в связи с отсутствием сведений о государственной регистрации права хозяйственного ведения в отношении спорного имущества на МУП ЖКХ, возложение обязанности по содержанию имущества на указанное лицо недопустимо.

Релевантная позиция суда:

«Решением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 16.10.2019 по делу № А71-9577/2019[[38]](#footnote-38) были применены последствия недействительности сделки. Сторонами недействительной сделки являются ООО «СЦ «Контакт» и МУП ЖКХ.

В силу пункта 11 Постановления № 10/22 граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно абзацу 2 пункта 5 Постановления № 10/22 в силу абзаца пятого пункта 1 статьи 216 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками. В этой связи право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.

Право хозяйственного ведения на спорные объекты электросетевого хозяйства МУП ЖКХ зарегистрировано только 14.10.2020. В связи с отсутствием сведений о государственной регистрации права хозяйственного ведения в отношении спорного имущества на МУП ЖКХ, возложение обязанности по содержанию имущества на указанное лицо недопустимо.

Частью 1 статьи 8.1 ГК РФ введены принципы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество, среди которых названы принципы публичности и достоверности государственного реестра, обеспечивающие открытость и доступность сведений, содержащихся в ЕГРП, для неограниченного круга лиц, а также достоверность, бесспорность зарегистрированных в реестре прав. Государственная регистрация недвижимого имущества обладает свойством публичной достоверности: зарегистрированное право с момента его регистрации считается юридически действительным, и субъекты при совершении сделок могут доверять сведениям, внесенным в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с чем истец, не являвшийся стороной спорной сделки, признанной решением суда ничтожной, не имея иной достоверной информации, полагаясь на достоверность записи в государственном реестре прав на спорное имущество, правомерно предъявил требования к лицу, чье право собственности на него зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке.

Как следует из материалов дела, на спорные объекты был наложен арест на совершение регистрационных действий, который был снят только 24.09.2020 постановлением Можгинского РО СП УФССП по УР (том 3 л.д. 26), до момента снятия ареста МУП ЖКХ не могло осуществить переход прав на объекты электросетевого хозяйства.

Доказательств того что ООО «СЦ «Контакт», как добросовестный участник гражданского оборота, своевременно по итогам рассмотрения дела А71-9577/2019 (после вступления решения суда первой инстанции в законную силу) обращалось в Можгинское РО СП УФССП по УР или в суд с заявлением снятия ограничительных мер в отношении спорных сетей с целью своевременного исполнения решения суда, материалы дела не содержат (статьи 9, 65 АПК РФ).

Таким образом, суд приходит к выводу, что в спорный период именно ООО «СЦ «Контакт» осуществляло фактическое владение и эксплуатацию муниципальных объектов электросетевого хозяйства»[[39]](#footnote-39).

Так суд основал свое решение на п. 2 ст. 8.1. ГК РФ (право переходит с момента государственной регистрации), до регистрации права хозяйственного ведения МУП ЖКХ не являлось правообладателем, хотя и сделка была признана недействительной. Суд сделал вывод, что обязанность по содержанию имущества возложена на ООО «СЦ «Контакт» как лицо, указанное в ЕГРН, несмотря на то, что ответчик сообщил суду о судебном решении, которым сделка признана недействительной, о ничтожности основания регистрации суд знал. Обязанности законного владельца объектов электросетевого хозяйства являются бременем собственника (ст. 210 ГК РФ), п. 3 Разъяснений Президиума ФАС России от 13.09.2017 № 12 О[[40]](#footnote-40).

Суд также основал свое решение на принципах публичности и достоверности государственного реестра, а также указал на достоверность, бесспорность зарегистрированных в реестре прав. Указание суда на достоверность зарегистрированного права, которую оценивает суд, а также его бесспорность как доказательства предполагает его повышенную доказательственную силу. Истец по иску о взыскании неустойки (АО «Энергосбыт Плюс») полагался на данные ЕГРН о правообладателе, истец не являлся стороной сделки, о судебном решении не знал (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Несмотря на то, что суд установил факт владения ООО «СЦ «Контакт» объектами электросетевого хозяйства на основании данных ЕГРН (согласно которым Общество является собственником) как достоверного доказательства, суд также принял как доказательство факта владения МУП ЖКХ акт-приема передачи от 04.08.2020 г., комиссионный акт, подтверждающий передачу ключей от 09.09.2020 г. МУП ЖКХ.

Решение суда основано на зарегистрированном праве как бесспорном доказательстве (частью 1 статьи 8.1 ГК РФ… достоверность, бесспорность зарегистрированных в реестре прав) права собственности ответчика ООО «СЦ «Контакт». Суд приравнял фактическое владение и правомочие владения ООО «СЦ «Контакт» как собственника.

В этой части необходимо отметить, что, хотя ООО «СЦ «Контакт» и являлось собственником согласно реестру, оно не могло распорядиться объектом недвижимости. Единственное имеющееся у него основание – договор аннулирован. Право не могло бы перейти к приобретателю от неуправомоченного лица, подтверждением чего является п. 3 ст. 223 ГК РФ. Собственник в отношении своего имущества имеет правомочия владения, пользования и распоряжения. Лицо, которое не может распорядиться имуществом, не может являться собственником. Необходимость оспаривания зарегистрированного права является следствием публичной достоверности реестра.

В другом деле (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.02.2023 № Ф02-121/2023 по делу № А33-17664/2021[[41]](#footnote-41))суд отказал во взыскании неосновательного обогащения, выразившегося в пользовании земельным участком. Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Сатурн" (далее – ответчик) о взыскании 531 699 руб. 66 коп. неосновательного обогащения за период с 09.09.2016 по 30.04.2021, 75 616 руб. 28 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.10.2016 по 30.04.2021. Ответчику ООО «Сатурн» принадлежит нежилое здание, расположенное на земельном участке. Помимо нежилого здания, согласно сведениям ЕГРН, на земельном участке расположен жилой многоквартирный дом.

Условиями возникновения кондиционного обязательства являются обогащение (приобретение или сбережение имущества) одного лица за счет другого, отсутствие установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований такого обогащения, отсутствие обстоятельств, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ. Согласно п. 7 "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019) по делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, а на ответчика - обязанность доказать наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату.

Согласно выписке из ЕГРН в пределах земельного участка (кадастровый номер 24:50:0700153:2774), который, по мнению истца, принадлежит ему, находятся три объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом, нежилое здание, принадлежащее ответчику (ООО «Сатурн»), сооружение - наружные сети водопровода. Площадь жилого дома накладывается на нежилое здание.

По мнению истца, неосновательное обогащение выразилось в пользовании ответчиком (расположено нежилое помещение) земельным участком, принадлежащем ему на праве собственности. Многоквартирный дом же в действительности не находился на земельном участке (кадастровый номер 24:50:0700153:2774), на земельном участке находилось только нежилое здание ответчика ООО «Сатурн». В подтверждение своих доводов истец предоставил акт выездного обследования и протокол осмотра. Из доказательств, предоставленных истцом, следует, что отчасти сведения ЕГРН о положении земельного участка не соответствуют действительности, многоквартирный дом не находится на земельном участке (кадастровый номер 24:50:0700153:2774), а нежилое помещения являлось отдельно стоящим и находится на участке.

Однако суд посчитал, что истец не доказал свои требования («о проведении судебной экспертизы в ходе рассмотрения дела не заявлено»), представленных доказательств недостаточно, чтобы опровергнуть данные ЕГРН о местоположении многоквартирного жилого дома. Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

Он установил, что земельный участок под домом не принадлежит истцу, а, следовательно, иск о взыскании неосновательного обогащения, выразившегося в пользовании земельным участком, не может быть удовлетворен (площадь нежилого здания налагается на площадь дома). Вместе с тем предоставление истцом акта выездного обследования и протокол осмотра, допущение судом опровержения данных ЕГРН предполагает, что многоквартирный дом в действительности на указанном земельном участке не находится, там находится только нежилое здание, принадлежащее ответчику. Данные ЕГРН не соответствуют действительности, вследствие чего суд посчитал собственниками жильцов многоквартирного дома. Суд основал свое решение на сведениях ЕГРН как достоверном доказательстве.

Релевантная позиция суда:

«Согласно выписки из ЕГРН от 23.12.2021 в отношении земельного участка, кадастровый номер 24:50:0700153:2774 имеется запись о наличии в пределах земельного участка 3 объектов недвижимости, а именно:

- многоквартирный жилой дом (площадь дома накладывается на площадь нежилого здания);

- нежилое здание;

- сооружение – наружные сети водопровода.

Акт выездного обследования и протокол осмотра не могут быть приняты в качестве надлежащих и достаточных доказательств, опровергающих сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении спорного объекта относительного того, что кроме здания, принадлежащего ответчику на праве собственности, на спорном земельном участке отсутствуют иные объекты недвижимого имущества, в т.ч. многоквартирный дом.

О проведении судебной экспертизы в ходе рассмотрения дела не заявлено. В сложившихся условиях, истец в соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ несет риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий, что соответствует правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в абзаце 2 пункта 3 Постановления от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе».

Как установлено судом, жилой дом с кадастровым номером 24:50:0700153:4563, расположенный по адресу Красноярский край, г. Красноярск, Ярыгинская набережная, 25, расположен на спорном земельном участке, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 23.12.2021. Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с 5 А33-17664/2021 ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Аналогичные нормы содержатся в пункте 6 статьи 8.1 ГК РФ и части 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ). Как следует из пункта 3 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, 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.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, сформулированной в определениях от 17.07.2015 № 305-ЭС15-1788, от 01.12.2015 № 305- ЭС15-7931 и от 22.05.2017 № 303-ЭС16-19319 сведения Единого государственного реестра недвижимости обладают свойством публичной достоверности, а подлежащее государственной регистрации право считается существующим с момента внесения соответствующих сведений в реестр и до момента их исключения из реестра в установленном порядке. Публичная достоверность реестра является мерой по поддержанию стабильности гражданского оборота как необходимого элемента экономики государства.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, законодательное закрепление необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество обеспечивает защиту прав не только правообладателей, но и других лиц, которые в силу особого публичного статуса сведений государственного реестра вправе рассчитывать на их действительность и актуальность во времени, что, в свою очередь, направлено на обеспечение стабильности гражданского оборота и предсказуемости его развития (Постановление от 24.03.2015 № 5-П, от 26.05.2011 № 10-П, Определение от 24.09.2012 № 1589).

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, согласно которым многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 24:50:0700153:4563 расположен в пределах объекта недвижимости с кадастровым номером 24:50:0700153:2774, в установленном порядке не оспорены. Обратное, в том числе наличие ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, не доказано»[[42]](#footnote-42).

В данном деле суд пришел к выводу о недоказанности истцом его права собственности на земельный участок. Решение суда основано на сведениях ЕГРН о местоположении объектов недвижимости, которые не соответствуют действительности. Интерес представляет, что суд допустил возможность опровержения данных ЕГРН о расположении жилого дома («акт выездного обследования и протокол осмотра не могут быть приняты в качестве надлежащих и достаточных доказательств, опровергающих сведения Единого государственного реестра недвижимости»).

Согласно п. 183 Приказа Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (ред. от 07.11.2022)[[43]](#footnote-43) запись о государственной регистрации права общей долевой собственности вносится в том числе на земельный участок. В случае, если бы суд оценил протокол осмотра и акт обследования как достоверные и достаточные доказательства расположения земельного участка, данные ЕГРН в том числе о праве собственности жильцов многоквартирного дома были бы опровергнуты, однако иска об оспаривании зарегистрированного права никто не предъявлял. Так же поскольку действует принцип публичной достоверности ЕГРН, то суд не должен был принимать доказательства, предоставленные Департаментом.

Суд также процитировал позицию Конституционного Суда РФ, которая заслуживает внимания. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития (Постановление Конституционного суда РФ от 26 мая 2011 года № 10-П[[44]](#footnote-44)).

В другом деле (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2021 г. № 17ап-11997/2021-гк по делу № А71-4962/2021[[45]](#footnote-45)) рассматривалось требование поставщика о взыскании задолженности по оплате потребленной электрической энергии, предъявленное к лицу, чье право собственности было зарегистрировано в ЕГРН. Однако ранее сделка купли-продажи недвижимости была оспорена (Решение суда от 19.12.2017 по делу № 2-1901/2017[[46]](#footnote-46)), суд применил последствия недействительности, с заявлением о внесении изменений в ЕГРН стороны не обращались. Суд оценивал указанное выше судебное решение как письменное доказательство (п. 1 ст. 71 ГПК РФ), что спорно.

Акционерное общество «Энергосбыт Плюс» в лице Удмуртского филиала (далее - АО "Энергосбыт Плюс") обратилось в Арбитражный суд Удмуртской Республики с исковым заявлением о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Топаз-НЛТ» (далее - ООО «Топаз-НЛТ») задолженности по оплате потребленной в период с 01.07.2018 по 31.01.2021 электрической энергии.

Релевантная позиция суда:

«Ссылаясь на вступившее в законную силу решение суда от 19.12.2017 по делу № 2-1901/2017, ООО «Топаз-НЛТ» указывает на то, что право собственности ответчика на спорное помещение прекращено, надлежащим ответчиком по делу следует признать третье лицо, фактически осуществляющее пользование спорным помещением и потребление поставляемого истцом энергоресурса. Ответчик доступ в спорное помещение не имеет, а вопреки выводам суда первой инстанции им направлены письменные возражения на претензию истца с требованием об оплате долга.

В связи с чем суд первой инстанции правомерно руководствовался сведениями ЕГРН (ранее ЕГРП), обладающими для третьих лиц свойством публичной достоверности. Подлежащее государственной регистрации право считается существующим с момента внесения соответствующих сведений в реестр и до момента их исключения из реестра в установленном порядке (определения Верховного Суда Российской Федерации от 17.07.2015 [№ 305-ЭС15-1788](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=ARB&n=432258&date=27.02.2023), от 01.12.2015 [№ 305-ЭС15-7931](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=ARB&n=445653&date=27.02.2023)).

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В связи с чем, истец, не являвшийся участником гражданского дела, рассмотренного Устиновским районным судом города Ижевска, не имея иной достоверной информации, добросовестно полагаясь на достоверность записи в государственном реестре прав на спорное имущество, правомерно предъявил требования к лицу, чье право собственности на него зарегистрировано в установленном действующим законодательством порядке, то есть к ответчику.

Отсутствие договора, при фактическом потреблении электрической энергии через присоединенную сеть, не освобождает абонента от оплаты фактически потребленной энергии (п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда кодекса Российской Федерации от 05.05.1997 № 14).

Факт поставки АО «Энергосбыт Плюс» электроэнергии в помещение ответчика истцом подтвержден надлежащими доказательствами и ответчиком не оспорен ([статьи 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=388923&date=27.02.2023&dst=100048&field=134), [65](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=388923&date=27.02.2023&dst=100374&field=134) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Ответчик ссылается на решение Устиновского районного суда города Ижевска от 19.12.2017 по гражданскому делу № 2-1901-2017, на основании которого право собственности ответчика на спорное помещение прекращено. В связи с чем, по мнению ответчика, обязательство по оплате коммунальных услуг у него отсутствует.

Между тем, даже несмотря на наличие судебного акта по делу № 2-1901-2017, ответчиком в материалы дела не представлено бесспорных и относимых доказательств того, что ответчик фактически не занимал спорное помещение в заявленный в иске период, не пользовался им, либо не имел в него доступ. Иного суду не доказано, из материалов дела не следует ([статьи 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=388923&date=27.02.2023&dst=100048&field=134), [65](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=1&base=LAW&n=388923&date=27.02.2023&dst=100374&field=134) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации)[[47]](#footnote-47)».

Ответчик признан судом надлежащим, поскольку истец, предъявляя иск о взыскании задолженности, добросовестно полагался на достоверность записи в государственном реестре прав, о судебном решении он не знал (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25). Суд удовлетворил требования истца, в том числе на основании п. 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда кодекса Российской Федерации от 05.05.1997 № 14[[48]](#footnote-48), согласно которому фактическое пользование потребителем услугами обязанной стороны следует считать, как акцепт абонентом оферты.

В данном деле суд занял формальную позицию по делу и установил факт пользования потребителем услугами на основании зарегистрированного права как доказательства. Бремя доказывания фактическое пользования потребителем услугами лежит на истце (АО "Энергосбыт Плюс"), суду следовало отказать в удовлетворении заявленных требований за недоказанностью. Иных доказательств, кроме выписки ЕГРН, истцом не представлено. Суд приравнял фактическое владение помещением и государственную регистрацию, государственная регистрация не может являться бесспорным доказательством владения ответчиком помещением.

Ответчик (ООО "Топаз-НЛТ) по иску АО «Энергосбыт Плюс» раннее исполнил Решение Устиновского районного суда города Ижевска от 19.12.2017 по гражданскому делу № 2-1901-2017[[49]](#footnote-49) (сделка купли-продажи была признана недействительной, применены последствия недействительности) и передал помещение другой стороне недействительной сделки Абакаровой Байзат Магомедовне. Сторона недействительной сделки после вступления решения в силу владела помещением на законном основании (судебное решение), но не могла бы передать вещь в собственность покупателю до регистрации своего права.

В ЕГРН было зарегистрировано право ООО «Топаз-НЛТ, запись создавала видимость управомоченности, но Общество также не могло юридически действительным образом распорядиться недвижимым имуществом. Право добросовестного приобретателя недвижимости могло бы возникнуть только первоначальным образом после отказе в виндикационном иске (ст. 223 ГК РФ), не обладая правом в действительности ООО «Топаз-НЛТ не могло бы его передать.

Как указал суд, «государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на подтверждение государством наличия у заявителя соответствующего права и обозначение его как правообладателя перед третьими лицами». Именно подтверждение государством наличия у заявителя соответствующего права предполагает особое доказательственное значение зарегистрированного права как доказательства. Решение суда основано на зарегистрированном праве.

В отсутствие действительного основания в виде сделки ООО «Топаз-НЛТ» не может являться собственником, оно не может ссылаться на данные ЕГРН в отношениях с другой стороной недействительной сделки (абз. 2 п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25). Однако для всех третьих лицо, указанное как правообладатель (ООО «Топаз-НЛТ») является собственником. Право собственности — это наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность своему обладателю - собственнику и только ему определять характер и направления использования принадлежащих ему вещей, осуществляя над ними полное хозяйственное господство и устраняя или допуская других лиц к их использованию[[50]](#footnote-50).

По указанным выше причинам, в том числе вследствие публичной достоверности реестра, а также непротивопоставимости третьим лицам решения, которым сделка признана недействительной (абз. 2 п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25), право собственности становится относительным, чего быть не может. В силу вероятностного характера судебной истины (результата состязательного процесса) решение суда связывает только лиц, участвующих в деле. Для них судебное решение обладает свойством обязательности. Регистрационная запись не порождает права сама по себе, она создает только видимость управомоченности. В случае третьих лиц приобретателей недвижимости стандарт добросовестности включает в себя проверку не только данных ЕГРН о правообладателе, приобретатель проверяет в том числе правоустанавливающие документы. Право собственности является абсолютным правом, воздерживаться от нарушения которого обязаны все третьи лица.

Указанная проблема возникает вследствие стремления государства обеспечить стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития, титул продавца недвижимость должен быть юридически действительным и не вызывать сомнений у покупателя, именно публичность реестра прав, а также проверка законности оснований регистрации делает возможным доверие третьих лиц к реестру.

На основании анализа судебной практики можно сделать вывод, что в настоящее время созданная рассогласованностью данных реестра прав и основанием регистрации (которое может быть признано впоследствии недействительным или изначально быть ничтожным) проблема не решена в судебной практике, неясно насколько обоснованным является оценка только зарегистрированного права, без оценки судом основания регистрации. Государство должно подтверждать только действительно существующие права.

В одном деле суд даже утвердил мировое соглашение по делу о банкротстве (Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.10.2016 по делу № А56-44110/2012), где лицо распорядилось имуществом, право на которое не было зарегистрировано, вследствие чего кредитор должника не мог зарегистрировать свое право в ЕГРН в течение долгого времени. Судебное решение, которым сделка признана недействительной, применены последствия ее недействительности, и государственная регистрации права создают у третьих лиц видимость обладания лица правом собственности.

Если в приведенных примерах стороны сделок, признанных недействительными, по каким-либо причинам не обращались с заявлением о регистрации права, то в случае, когда суд не применил последствия недействительности по требованию истца (абз. 3 п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010) недвижимое имущество выбывает из оборота, добросовестные третьи лица не приобретут недвижимость вследствие порочности титула.

Отметим, что есть альтернативная точка зрения, согласно которой имущество не выбывает из оборота. По мнению К.И. Скловского, теперь нужно кроме установления недействительности сделки еще и добиться изъятия вещи в порядке виндикации[[51]](#footnote-51). С позицией К.И. Скловского следует не согласиться, она противоречит Постановлению Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева»[[52]](#footnote-52), требование о виндикации является внедоговорным.

К.И. Скловский также анализирует ст. 223 ГК РФ, согласно которой добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании п. 4 ст. 302 ГК РФ, признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. Из чего следует, что только лишь запись о праве не порождает права собственности, необходим фактический состав, чтобы право возникло первоначальным образом. Для возникновения права собственности первоначальным образом сделка должна быть действительна во всем, за исключением неуправомоченности приобретателя. Неясно, вносится ли новая запись о регистрации права добросовестного приобретателя, в иске о виндикации к которому было отказано. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ не содержит специальных положений.

Относительно доказательственного значения записи, отметим, что в ряде рассмотренных дел (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2021 № 17АП-6168/2021-ГК по делу № А71-14328/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2021 г. № 17ап-11997/2021-гк по делу № А71-4962/2021) суды основали свое решение на выписке из ЕГРН и придали ей повышенную доказательственную силу. Сделанный вывод требует обоснования, основания придания зарегистрированному праву особой доказательственной силы, процесс его оценки судом, особенности оспаривания будут рассмотрены далее.

**Глава III. Решение поставленной проблемы. Зарегистрированное право как судебное доказательство**

**§ 1. Предустановленность и допустимость доказательств**

В XIX веке допустимым доказательствам предшествовали доказательства предустановленные. Согласно И. Бентаму предустановленным является доказательство, составление и сохранение которого требуется законом как существование права или обязательства, так что представление этого доказательства будет необходимо для поддержания этого права или обязательства[[53]](#footnote-53). Предустановленные доказательства в отличии от случайных письменных доказательств, выделяемых И. Бентамом, позволяли быстрее рассмотреть дело, более надежно отражали факты действительности.

Если обратиться к российской классической литературе начала XX века Д.И Мейер проводит классификацию актов того времени: «C формальной стороны акты укрепления прав разделяются на крепостные, нотариальные в собственном смысле, явочные и домашние. Под актами крепостными разумеются акты о вещных правах на недвижимое имущество, совершаемые младшими нотариусами и утверждаемые старшими»[[54]](#footnote-54).

Классификация, предложенная Д.И Мейером, основана на ст. 459 УГС 1864 г., согласно которой акты, совершенные или явленные установленным порядком, имеют преимущество перед актами домашними и другими письменными доказательствами, но последние могут быть приняты в уважение в той мере, в какой они положительно не противоречат первым или служат к их дополнению[[55]](#footnote-55). Определение силы и преимущества домашних актов и других неформальных актов зависит от усмотрения суда.

Основой классификации является предустановленная доказательственная сила: «Крепостным, нотариальным и явленным к засвидетельствованию прежде всего отдается предпочтение перед актом домашним в случае разногласия в их содержании, затем содержание этих актов не может быть опровергаемо свидетелями, и, наконец, сомневаться в их подлинности нельзя (за исключением подлога)[[56]](#footnote-56)». Данная классификация непосредственно пересекается с классификацией доказательств, предложенной И. Бентамом, на предустановленные и случайные письменные доказательства. Предустановленное доказательство связывает внутреннее убеждение судьи относительно его достоверности и полноты.

В УГС 1864 г. использовалось понятие доказательственной силы (к примеру, сила свидетельских показаний, сила письменных доказательств). А.В. Грядов в сравнительно-правовом исследовании определяет доказательственную силу, как определяемую законом, судом, иными органами (например, нотариусом) и участниками материально-правовых и процессуальных отношений меру достоверности и полноты допустимого средства доказывания, его превосходства над другими средствами доказывания при наличии противоречия между ними и любые иные преимущества, относящиеся к форме определенного средства доказывания, независимо от его содержания[[57]](#footnote-57).

Доказательственная сила предустановленных доказательств была определена законом и имела определенную градацию. К примеру, крепостной акт обладал больше доказательственной силой, чем домашний, но оба доказательства являлись допустимыми доказательствами. Доказательственную силу не следует смешивать с достоверностью доказательства. Достоверность доказательства определяется его содержанием, в то время как доказательственная сила определяется его формой. Кроме того, достоверность доказательства определяется судом по своему внутреннему убеждению.

Предустановленность доказательства, а также его сила связывалась с особым порядком создания доказательства, который обеспечивал признание и подтверждение государством только действительно существующих прав. Актом признания государство подтверждало юридическую и доказательственную силу волеизъявления и содержащего его документа в отношении третьих лиц.

В действующем законе государственная регистрация прав на недвижимое имущество определена как юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости»).

Таким образом, в законодательстве Российской империи XIX - начала XX века проводился принцип формальной оценки доказательств, который предполагал в ряде случаев невозможность свободной оценки доказательств судом по своему внутреннему убеждению. На смену предустановленным доказательствам и принципу формальной оценке доказательств пришли допустимость и свободная оценка доказательств.

В настоящее время, по мнению М. К. Треушникова, действует принцип непредустановленности судебных доказательств, который означает, что ни в законе, ни в каких-либо подзаконных актах не должны содержаться положения, которые дают указания суду о доказательственной силе или значении того или иного доказательства[[58]](#footnote-58). Вместе с тем, любой принцип не следует рассматривать как абсолютное правило, оценка судом зарегистрированного права как доказательства будет рассматриваться далее.

Отличие допустимых доказательства от предустановленных М. К. Треушников видит в том, что допустимые доказательства не имеют преимущественной доказательственной силы по отношению к другим доказательствам и могут ими опровергаться[[59]](#footnote-59). Данная точка зрения является общепринятой, ее поддерживают, в том числе В.В. Молчанов и И.В. Решетникова[[60]](#footnote-60), С. Ф. Афанасьев, О. В. Баулин, И. Н. Лукьянова[[61]](#footnote-61).

Позиция данных ученых основана, в том числе на том, что помимо допустимых доказательств по делу, суд может принять и иные доказательства. Вместе с тем норма о допустимости доказательств в ст. 60 ГПК РФ, ст. 68 АПК РФ сформулирована как императивная: «Обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами». С позицией ученых следует не согласиться, однако она имеет свое основание.

В юридической литературе, а также в практике Верховного суда РФ (п. 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда"[[62]](#footnote-62)) нормы о допустимости доказательств не всегда определяются как императивные, неясность в данной вопрос вносит и то, что не все нормы о допустимости доказательств выражены expressis verbis. Неопределенность в понимании норм, ограничивающих допустимость доказательств, выражается в предложении классификации их на императивно-недопустимые и диспозитивно-недопустимые[[63]](#footnote-63). Вместе с тем не вызывает сомнений, что допустимость доказательств установлена законом императивно, суд не должен принимать недопустимые доказательства.

Содержание принципа допустимости доказательств было определено В.В. Молчановым, который обозначил пять требований: «а) допустимость использования в процессе доказывания только предусмотренных ГПК РФ средств доказывания; б) допустимость из числа предусмотренных ГПК РФ любых средств доказывания, кроме свидетельских показаний; в) допустимость использования предусмотренных законом средств доказывания без исключения иных средств доказывания; г) допустимость использования только письменных доказательств; д) допустимость письменных доказательств только определенной формы и содержания, а также любых других средств доказывания»[[64]](#footnote-64). Определение содержания понятия допустимости доказательств, предложенное В.В. Молчановым, также основано на классификации норм, ограничивающих средства доказывания по делу, на императивно-недопустимые и диспозитивно-недопустимые.

В литературе традиционно выделяют позитивные и негативные правила о допустимости доказательств. По мнению М. К. Треушникова, правило о допустимости с «позитивным» содержанием означает, что по конкретным видам дел закон предписывает обязательное использование определенных средств доказывания, не исключая возможности использования в дополнение к допустимым доказательствам иных средств доказывания[[65]](#footnote-65). Отметим, что с позицией М. К. Треушникова следует не согласиться, допустимые доказательства не являются необходимыми.

Правило о допустимости доказательств с позитивным содержанием закреплено в том числе в ст. 181.2 ГК РФ, согласно которой принятие решения собрания может подтверждаться только протоколом. Ст. 181.4 ГК РФ, сделав нарушение формы протокола основанием оспоримости решения собрания, создала неразрывную связь между юридическим фактом и протоколом как доказательством этого факта. Факт проведения собрания, результатов собрания не могут подтверждаться иными средствами доказывания.

Правилами с негативным содержанием называются такие предписания закона, которые исключают из числа средств доказывания, предусмотренных ч. 2 ст. 55 ГПК, свидетельские показания[[66]](#footnote-66). Правило о недопустимости доказательств с негативным содержанием содержится в п. 1 ст. 162 ГК РФ, несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. Запрет ссылаться распространяется только на свидетельские показания, которые могут быть и в письменной форме (простой или нотариальной), остальные доказательства являются допустимыми, и, соответственно, могут быть приняты судом.

В ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости» норма о допустимости выражена expressis verbis («является единственным доказательством существования зарегистрированного права»), что не должно вызывать неопределенностей в ее понимании на практике, чего, однако не происходит. В случае, когда зарегистрированное право является единственным допустимым доказательством, особый порядок оспаривания зарегистрированного право означает, что суд не должен принимать иные доказательства по делу, поскольку после их сопоставления с другими доказательствами суд может оценить зарегистрированное право как недостоверное доказательство. Для оспаривания зарегистрированного права установлен определенный порядок, необходимо предъявление иска (п. 52 Пленум), после чего будут внесены изменения в ЕГРН.

Также в отличие от п. 1 ст. 162 ГК РФ (и иных норм), которые ограничивают право сторон ссылаться на недопустимые доказательства только в случае спора, ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости» сформулирована более общим образом, что связано с принципом публичной достоверности реестра. В то же время субъективные пределы доказательственной силы распространяются не на всех третьих лиц, что не соответствует принципу публичной достоверности реестра прав (абз. 2, абз. 3 п.6 ст. 8.1 ГК РФ. Согласно абз. 2 п.6 ст. 8.1 ГК РФ при возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.

Традиционным в советской литературе был вопрос о соотношении правил допустимости доказательств с принципом объективной истины. Согласно ст. 2 ГПК РФ, ст. 2 АПК РФ задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов. Во времена СССР некоторые ученые считали, что ограничение допустимости доказательств по делу делает невозможным достижение истины по делу, вследствие чего невозможно правильное разрешение гражданского дела. Однако в настоящее время процесс построен по состязательной модели. При состязательной модели стороны диспозитивны в распоряжении доказательствами по делу, сторона может не представить суду даже необходимое доказательство (например, в случае рассмотрения требования о расторжении брака сторона не представит свидетельство о заключении брака), чем в том числе предопределено установление вероятностной истины по делу.

Ограничение допустимости доказательств по делу всегда имеет определенную цель. В случае ограничения допустимости свидетельских показаний при несоблюдении письменной формы сделки (ст. 162 ГПК РФ) санкция в виде запрета ссылаться на свидетельские показания стимулирует участников оборота заключать сделки в письменной форме, а также предупреждает дачу ложных свидетельских показаний. В случае единственного допустимого доказательства права собственности законодатель может преследовать несколько целей, а именно упрочить права на недвижимость через публичную достоверность и открытость ЕГРН, стимулировать собственников зарегистрировать свое право. С исторической точки зрения введение крепостной системы в Российской империи также преследовало цель укрепление прав на недвижимости, как на особо ценное имущество.

Вместе с тем фактический состав включает в себя правоустанавливающий факт (сделку, решение собрания и тд...) и государственную регистрацию, в случае, к примеру, признания сделки недействительной запись сохранится, а на запись о регистрации права будут ориентироваться третьи лица (принцип достоверности реестра). Государственный регистратор может исправить по собственной инициативе только техничную ошибку (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) ошибку, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости».

Обратимся к ст. 69 Федерального закона от 15.11.1997 № 143-ФЗ (ред. от 03.04.2023) «Об актах гражданского состояния», согласно которой в отсутствие право о праве, а также при наличии оснований внесение исправлений и изменений в записи актов гражданского состояния производится органом записи актов гражданского состояния. Возможно, законодатель не предоставил органу государственной регистрации полномочий вносить новую запись, удалять существующую по собственной инициативе, без заявления обратившихся лиц, в связи с тем, что изменение записи всегда означает наличие спора о праве[[67]](#footnote-67). Однако в России действует негативная система регистрации, в связи с чем намеренья законодателя не до конца ясны.

Высказанное предположение подтверждается п. 166 [Приказа Росреестра от 01.06.2021 N П/0241,](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/) согласно которому при признании судом, арбитражным судом недействительной оспоримой сделки, если судом не применены последствия ее недействительности - не решен вопрос о принадлежности вещного права на объект недвижимости, в запись вносятся «Сделка (указываются ее реквизиты) признана недействительной решением суда».

**§ 2.** **Оценка зарегистрированного права как доказательства**

Непредустановленность доказательств следует из оценки доказательств судом по своему внутреннему убеждению, а также принципа свободной оценки доказательств. На сегодняшний день оценка доказательств судом по своему внутреннему убеждению закреплена в законе, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы, ст. 67 ГПК РФ, ст. 71 АПК РФ. В России оценка доказательств по делу является условно свободной, суд обязан мотивировать решение по делу. В п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23разъяснено, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов[[68]](#footnote-68).

Для решения поставленной пробелы необходимо определить, в чем заключается принцип свободной оценки доказательств, а также внутреннее убеждение суда. Закон не закрепляет указанных дефиниций. К.Б. Рыжков в свой работе определяет свободную оценку как принцип гражданского судопроизводства, согласно которому суд обязан устанавливать, исходя из критериев относимости, допустимости, полноты и непредустановленности, достоверность сведений о фактах и обстоятельствах, лежащих в основе решения суда, по своему внутреннему убеждению с целью своевременного и правильного рассмотрения гражданского дела по существу[[69]](#footnote-69).

Принцип свободной оценки доказательств входит в систему принципов гражданского процесса, суд не был бы независимым, если бы все доказательства оценивались на основании норм материального права (либо вовсе указаний третьих лиц), предопределяющих их достоверность. Разнообразие общественных отношений требует определенной гибкости в оценке доказательств, чего лишена формальная оценка. Следует отметить, что недопустимыми являются и доказательства, полученные с нарушением закона, они не имеют юридической силы. Норма о допустимости доказательств сформулирована императивно (ст. 60 ГПК РФ, ст. 68 АПК РФ), недопустимое доказательство не приобщается к материалам, и суд не может его оценить.

Вместе с тем любой из правовых принципов не следует рассматривать как абсолютное правило. В действующем законодательстве предусмотрены исключения из принципа свободной оценки доказательств по внутреннему убеждению. К примеру, если две копии документа, представленные сторонами не тождественны между собой, а оригинал утрачен, суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые копиями, ч. 7 ст. 67 ГПК РФ, ч. 6 ст. 71 АПК. Таким образом, в законе уже содержатся нормы, ограничивающие свободную оценку доказательств судом.

Кроме того, обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, также не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в установленном порядке или судом не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия, ч. 5 ст. 61 ГПК РФ. Основания для освобождения от доказывания также являются преюдицирующие факты, установленные судом по уголовному или гражданскому делу, общеизвестные обстоятельства, ст. 61 ГПК РФ.

Достоверность доказательств оценивается судом по своему внутреннему убеждению. Определение внутреннего убеждения суда не сформулировано в законе. В своем исследовании К.Б Рыжков определяет внутреннее убеждение как психологическое состояние уверенности судьи, возникающее у него в результате исследования и оценки представленных по гражданскому делу доказательств и являющееся предпосылкой вынесения судом решения[[70]](#footnote-70). Вместе с тем внутреннее убеждение может пониматься и как способ (метод) оценки доказательств и как результат[[71]](#footnote-71). Результат оценки доказательств судом всегда объективирован в мотивировочной части судебного решения.

Определяя внутреннее убеждение как психологическое состояние уверенности судьи, нельзя не отметить, что как возникающее в результате суждений, оно имеет субъективный и объективный элементы. Субъективные границы внутреннего убеждения судьи проявляются в стереотипах предыдущей юридической профессии, стереотипах восприятия. Объективная граница внутреннего убеждения судьи проявляется в единообразии судебной практики, стабильности оборота, необходимостью достижения истины по делу.

Необходимость соблюдения единообразия судебной практики непосредственно закреплена в законе, изменение практики применения правовой нормы является основанием для отмены решения суда, пп. 5 ч. 4 ст. 392 ГПК РФ, АПК РФ, вследствие чего суды ориентируются на Постановления Президиума Верховного суда РФ. Прецедентные постановления Верховного суда РФ со схожей фабулой дела непосредственно влияют на оценку доказательств нижестоящими судами, на их внутреннее убеждение. Стороны также ссылаются в подтверждение своих доводов на судебную практику. Правовая определенность участников оборота будет невозможна, если оценка доказательств судом будет совершенно непредсказуема для участников процесса. Стабильность оборота определяет устойчивость прав на материальные активы, в число которых входит и недвижимость.

Внутреннее убеждение судьи должно сформироваться на основании допустимых доказательств, однако суд может воспринять и недопустимые доказательства. В случае исследования зарегистрированного права как письменного доказательства, стороны могут дать суду объяснения, из которых он узнает о недействительности основания регистрации (сделка признана недействительной), в этом случае суд будет иметь сомнения в достоверности зарегистрированного права как доказательства. Однако суд не сможет оценить зарегистрированное право, как достоверное доказательство, суд будет связан ограничением допустимости доказательств по делу.

С точки зрения возможного исключения из принципа свободной оценки доказательств интерес представляют необходимые доказательства. В правовой доктрине признано, что необходимые доказательства не обладают заранее установленной силой (И. В. Решетникова[[72]](#footnote-72)) и оцениваются судом в совокупности с другими доказательствами. Ключевая особенность необходимых доказательств выражается в невозможности в их отсутствие установить действительно существующие правоотношения, иные доказательства устанавливаемого факта при этом принимаются судом. К примеру, невозможно рассмотреть требование о расторжении брака в отсутствии свидетельства о заключении брака.

Категория необходимых доказательств была выработана судебной практикой, хотя данные оцениваются на основании свободного внутреннего убеждения, в глазах суда они часто имеют больше достоверность. Необходимые доказательства так же, как и предустановленные, позволяют суду быстрее установить факты, входящие в предмет доказывания. В п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 16.05.2017 №16[[73]](#footnote-73) разъяснены, какие доказательства являются необходимыми для установления факта происхождения ребенка от матери.

Государственная регистрация акта гражданского состояния по своему значению как доказательство сходна с зарегистрированным правом. Для возникновения, по крайней мере гражданской правоспособности, необходим весь фактический состав (рождение, акт государственной регистрации), гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, п. 1 ст. 19 ГК РФ. Исключением является признание субъектом наследственных прав нерожденного ребенка (насцитуруса). В случае спора вопрос об исправлениях и изменениях рассматривает суд, в отсутствие спора между заинтересованными лицами исправления и изменения производятся органом записи актов гражданского состояния. Решение суда является также основанием для аннулирования и восстановления записей актов гражданского состояния.

В случае, когда сделка признана недействительной, а судебное решение вступило в законную силу, законная сила судебного решения распространяется на стороны и лиц, участвовавших в деле, последствием судебного решения является невозможность в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве (абз. 2 п. 3 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Интерес представляет высказанная Э. Н. Нагорной точка зрения на единственно допустимое доказательство: «Допустимость доказывания определенного обстоятельства только указанным в законе доказательством означает, что такое доказательство будет обладать доказательной силой до тех пор, пока не будет доказана несостоятельность такого доказательства. Если обстоятельство, на котором основан иск, должно быть подтверждено определенным доказательством, целью доказывания другой стороны в процессе является не просто представление доказательств, обосновывающих ее возражения об отсутствии этого обстоятельства, а представление доказательств недостоверности доказательства, являющегося единственно допустимым»[[74]](#footnote-74).

Реестр прав на недвижимость ведут уполномоченные органы, заинтересованные лица не могут внести изменения в данные ЕГРН вне специальной процедуры. Если применить позицию Э. Н. Нагорной к зарегистрированному праву как доказательству, то она не будет иметь под собой основания. Как только стороны начнут представлять доказательства недостоверности зарегистрированного права, они начнут оспаривать право истца вне установленного порядка (п. 52 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010). Сторона начнет оспаривать зарегистрированное и в том случае, если предоставит в суд доказательства отсутствия объекта недвижимости ввиду того, что он в действительности не существует.

Так, единственное допустимое доказательство является исключением из принципа свободной оценки доказательств, по внутреннему убеждению, для суда и третьих лиц оно всегда достоверно. Суд не может сопоставить зарегистрированное доказательство с другими доказательствами по делу, никакие иные средства доказывания не доступны суду. Публичная легитимация (проверка основания законности регистрации) придает ему предустановленную доказательственную силу.

Вместе с тем зарегистрированное право имеет пределы доказательственной силы как доказательство, субъективное право может быть оспорено (п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010), в этом случае могут быть представлены иные доказательства.

**§ 3. Объективные и субъективные пределы доказательственной силы, опровержение зарегистрированного права**

Вопрос доказательственной силы и ее приделов был исследован И.Г. Медведевым в его диссертации на основе метода сравнительного правоведенья[[75]](#footnote-75). На основании доктрины Франции И.Г. Медведев проводит классификацию письменных доказательств по силе и приводит убедительную аргументацию, которая применима, в том числе при исследовании значения зарегистрированного права, как доказательства в России, его оценки судом, а также того, может ли суд принять иные доказательства по делу.

Согласно концепции И.Г. Медведева: «Письменные доказательства, которые были специально созданы и используются как инструменты для подтверждения определенных фактов, переустанавливая их доказывание, называются аутентичными. Необходимые условия аутентичности акта заключаются в: 1) участии публичного должностного лица; 2) законности его участия в составлении (удостоверении) документа; 3) соблюдении определенной процедуры, формы»[[76]](#footnote-76).

Ученый отмечает, что доказательственная сила данных актов не абсолютна и имеет субъективные и объективные пределы, а также границы доказательственной силы. Субъективная сила аутентичных актов распространяется на стороны и на третьих лиц. Объективные границы доказательственной силы официальных документов зависят от компетенции публичного должностного лица и наличия особых процедур оспаривания официальных документов. Граница доказательственной силы проявляется в оспаривании с принятием других доказательств. Субъективные пределы доказательственной силы исследовались также А.В. Грядовым на основе метода сравнительного правоведенья, ученый вводит авторское понятие «доказательственная противопоставимость», что по сути сходно с субъективными пределами доказательственной силы.

Применение данных положений можно найти в действующем законе России. Субъективная сила аутентичных актов непосредственно связана с принципами публичной достоверности ЕГРН для третьих лиц и открытости ЕГРН. Объективные границы доказательственной силы воплощены в процедуре государственной регистрации, проводимой регистратором, а также в необходимости предъявления отдельного иска для оспаривания зарегистрированного права.

Положение, устанавливающее пределы субъективной доказательственной силы зарегистрированного права как доказательства, закреплены в абз.1 п. 6 ст. 8.1. ГК РФ, согласно которому, лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Условия придания зарегистрированному праву повышенного доказательственного значения закреплены в абз. 2 п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, согласно которому государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. И.Г. Медведев обосновано отмечает, что необходимо, чтобы публичное должностное лицо реально могло их констатировать[[77]](#footnote-77). Повышенное доказательственное значение нотариального акта, закрепленное в ч. 5 ст. 61 ГК РФ, ч. 5 ст. 69 ГК РФ, основано также на проверке нотариусом личности обратившегося лица и других обстоятельств.

Граница доказательственной силы проявляется в возможности оспаривания зарегистрированного права отдельным иском с принятием других доказательств, п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010. Таким образом, зарегистрированное право не является абсолютно бесспорным доказательством, что следует и из судебной практики, разъяснений Пленума ВС РФ. Согласно концепции, предложенной И.Г. Медведевым, если не предъявлен иск об оспаривании зарегистрированного права, другие доказательства не могут быть представлены, а запись о регистрации всегда достоверна для суда (даже несмотря на недействительность факта основания).

Выделение категории аутентичных доказательств И.Г. Медведевым определено условиями его создания. Особый процесс образования единственного доказательства (проверка законности основания регистрации) является обеспечением свойства его публичности достоверности для всех третьих лиц, что может предопределять его доказательственную силу и необходимость оспаривания в отдельном процессе.

Отметим, что предложено схожее с классификацией в работе И.Г. Медведева деление письменных доказательств по источнику и процедуре их создания на официальные и неофициальные[[78]](#footnote-78). В ч. 5 ст. 67 ГПК РФ и ст. АПК РФ предусмотрены требования к соблюдению реквизитов официальных письменных доказательств, без их соблюдения, они являются недопустимыми. Однако официальные письменные доказательства могут быть оспорены в процессе, суд может положить в основу решения иное достоверное доказательство.

В.В. Молчанов отмечает, что официальные документы не имеют большей доказательственной силы, чем неофициальные, но он же говорит о том, что официальные документы обладают гораздо большей степенью гарантии достоверности. В то же время официальные документы могут быть оспорены неофициальными[[79]](#footnote-79). Точка зрения ученого основана на том, что глазах суда официальные документы, как созданные до и вне связи с процессом, имеют большее доказательственное значение, их доказательственная сила не закреплена в законе, в связи с чем они могут быть оспорены неофициальными доказательствами.

Вместе с тем судебной практикой был выработан, а после закреплен стандарт добросовестности приобретателя недвижимости, которые включает в себя не только проверку данных ЕГРН (п. 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»[[80]](#footnote-80)). В ст. 302 ГК РФ закреплен стандарт «знал или мог знать». Средний участник оборота на рынке недвижимости проявляются большую разумную осторожность, тем самым стандарт «знал или мог знать» является более строгим, чем «знал или должен был знать».

Приобретатель недвижимости в случае предъявления ему иска об оспаривании зарегистрированного права представляет доказательства соблюдения им стандарта добросовестности, в который входит проверка данных ЕГРН, осмотр помещения, цена, близкая к рыночной, запрос у продавца выписки из Росреестра, кадастрового паспорта на земельный участок, свидетельства о регистрации права собственности, паспортных данных и других документов (Решение Железнодорожного районный суд г. Воронежа от 27.09.2021 г. по делу 2-1521/2021[[81]](#footnote-81)).

Кроме того, в абз. 2 п. 38 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 разъяснено, что в то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя, а в абз. 2 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ указано, что при возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные. Необходимо отметить, что запрет ссылаться на данные ЕГРН действует только при возникновении спора в отношении зарегистрированного права (рассмотрения требования об оспаривании зарегистрированного права).

Система регистрации включает в себя систему отметок, которые отражаются в выписке ЕГРН. В ст. 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации недвижимости», а также п. 7 ст. 8.1 ГК РФ предусмотрена система отметок о наличии правопритязаний, прав требований в отношении зарегистрированного права. Третье лицо не может быть признано добросовестным, поскольку в выписке ЕГРН содержится информация о наличии притязаний третьих лиц (абз. 2 п. 4 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Определение ВС РФ № 305-ЭС20-4693 от 27 августа 2020 года[[82]](#footnote-82)).

Регистрации подлежат и оспоримые сделки купли-продажи недвижимости, в случае отсутствия необходимого для продажи недвижимого имущества согласия супруга право собственности покупателя регистрируется (пп. 4 ч. 3 ст. 9 и ч. 5 ст. 38 Федерального закона 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), однако информация об отсутствии согласия супруга отражается в выписке из ЕГРН. В момент регистрации права сделка была действительна.

Вместе с тем в абз. 2 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ указано, что при возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные. Наличие системы отметок также лишает лицо возможности полагаться на данные реестра, поскольку оно будет признано недобросовестным.

Субъективные границы доказательственной силы аутентичного акта очерчивают круг лиц, для которых содержащиеся в нем сведения о фактах считаются истинными. Таким образом, для приобретателей недвижимости зарегистрированное право не является бесспорным доказательством, что также противоречит принципу достоверности реестра прав.

Указанные выше положения Федерального закона 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» непосредственно связаны с приданием зарегистрированному праву повышенного доказательственного значения. Именно качество доказательств по делу (точность отражения обстоятельств) связано с их достаточностью, одного доказательства в подтверждения факта в ряде случаев может быть достаточно. В случае недостаточности доказательств по делу в удовлетворении требований будет отказано за недоказанностью. оценивает доказательства после исследования.

При свободной оценке доказательств по делу, закрепленной в ст. 67 ГПК РФ, ст. 71 АПК РФ, суд исследует доказательства в совокупности, сопоставляя их друг с другом. Если доказательства по делу противоречат друг другу, какие-то из них должны быть оценены судом как недостоверные либо должна быть проведена экспертиза на установление подлога доказательства. В одним из проанализированных судебных актов (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2021 № 17АП-6168/2021-ГК по делу № А71-14328/2020) суд мог бы установить истину по делу на основании всей совокупности доказательств, если бы законом не была ограничена их допустимость. В случае, если зарегистрированное право является единственным доказательством существования права, то суд не может сопоставить противоречивые доказательства по делу. Тогда режим исследования зарегистрированного права предполагает только проверку наличия признаков официального характера документа (его реквизитов), ч. 5 ст. 67 ГПК РФ, ч. 4 ст. 75 АПК РФ.

Введение нормы (ч. 5 ст. 1 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости»), устанавливающей допустимость единственного доказательства в виде зарегистрированного права, предполагает обеспечение высокой надежности процедуры его создания, а также обеспечения быстрого изменения данных ЕГРН в случае недействительности основания регистрации. Анализ практики, проведенный в первой главе, показал, что между признанием сделки недействительной и внесением изменений в ЕГРН может существовать большой разрыв. Государственные регистраторы не наделены полномочием на изменение ставшей неосновательной записи в ЕГРН по своей инициативе.

Доказательственная сила зарегистрированного права производна от нормы материального права, порядка его создания и принципа достоверности реестра для третьих лиц, особого порядка оспаривания. Границы доказательственной силы проявляются в возможности его оспаривания с принятием иных доказательств по делу, которые суд оценивает на основании свободного внутреннего убеждения. Вместе тем с тем существуют субъективные пределы доказательственной силы, для третьих лиц приобретателей недвижимости зарегистрированное право не является бесспорным доказательством, что обусловлено в том числе несовершенством процедуры регистрации. Необходимо отметить, что необходимость проверки иных доказательств права собственности отчуждателя (правоустанавливающих документов) означает, что ЕГРН не выполняет свою функцию.

Доказательственное значение записи основано, в том числе на особом порядке ее опровержения, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, признании права или обременения отсутствующими, истребования имущества из чужого незаконного владения, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, признании права (п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Необходимость оспаривания зарегистрированного права привела к созданию иска «против доказательства». В работе М.З. Шварца[[83]](#footnote-83) рассматривается созданный Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 иск, за которым нет нарушенного права, истец по данному иску имеет только процессуальную заинтересованность, но не имеет материальной. В указанной работе также выдвинут тезис о том, что государственная регистрация «превратила» ничтожную сделку в оспоримую, с чем следует согласиться.

В рассматриваемом М.З. Шварцем примере (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.05.12 № 17802/11[[84]](#footnote-84)) истец предъявил виндикационный иск, не обладая правом собственности, однако согласно сведениям ЕГРН он является собственником с 1995 г., ответчик, также не являющийся собственником, возражал, что сделка основание регистрации права истца ничтожна.

Согласно п. 52 Постановления Пленума ответчик должен был предъявить встречный иск о признании сделки купли-продажи недействительной, обладая только процессуальной заинтересованность, не обладая материальным правом (ответчик не являлся собственником). Если бы ответчик предъявил встречный иск, то возник бы вопрос как исчислять срок давности, право ответчика не было нарушено. Так, против иска, предъявленного ответчиком, истец не мог бы возражать, ссылаясь на пропущенный срок. Указанная проблема является следствием предустановленного доказательственного значения зарегистрированного права. В рассмотренном Президиумом ВАС РФ деле суд удовлетворил виндикационный иск истца, имущество осталось у него.

**Заключение**

Подводя итоги работы, отметим, что заимствование иностранного опыта должно иметь весомое обоснование и проводиться после надлежащего исследования. Многие затронутые в работе проблемы могли быть решены изменением законодательства и введением позитивной системы регистрации. Предустановленная сила зарегистрированного права как доказательства, невозможность внесения и удаления записи о праве без заявления обратившихся лиц были бы полностью оправданы, если бы только запись порождала право собственности. Кроме того, если бы только запись порождала право собственности (или иное вещное право) невозможны бы были иски лиц, не являющихся собственниками в действительности (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.05.12 № 17802/11). Если бы принцип публичной достоверности реестра прав был бы проведен последовательно (абз. 3 п. 6 ст. 8.1. ГК РФ), добросовестным приобретателям недвижимости было бы достаточно проверки данных ЕГРН. В России действует негативная система регистрации, но защита добросовестного приобретателя и исключение оценки достоверности зарегистрированного права судом вносит неопределенность в понимание значения записи о праве.

В рамках настоящей работы было проведено исследование доказательственного значения зарегистрированного права, определение субъективных и объективных пределов доказательственной силы зарегистрированного права. По итогам исследования автор приходит к следующим выводам:

1. Суд лишен возможности оценивать достоверность единственного допустимого доказательства. Зарегистрированное право является единственно допустимым доказательством права собственности или иного вещного права. Граница доказательственной силы проявляется в том, что при оспаривании права становится возможным представление иных допустимых доказательств.

Для того, чтобы оправдать ограничение принципа свободной оценки доказательств, необходимо обеспечение повышенной достоверности этого доказательства. Следует учитывать, что государство проверяет законность основания регистрации на момент подачи заявления. Основание регистрации может стать недействительным впоследствии (сделка признана недействительной, акт, изданный органами государственной власти или органами местного самоуправления отменен). Либо данные ЕГРН могут не соответствовать действительности вследствие того, что истец, получивший судебное решение, может в течение долгого времени не обращаться с заявлением в регистрирующий орган.

Полагаем, что проблема неопределенности в принадлежности имущества в течение указанного времени может быть отчасти решена введением в законодательство изменений, согласно которым после внесения изменений в данные ЕГРНлицо будет считаться собственником с обратной силой. Иными словами, лицо, которое получило судебное решение (к примеру, по иску о признании сделки недействительной, применению последствий ее недействительности) обратилось с заявлением о регистрации спустя три года, при внесении изменений в ЕГРН данное лицо станет собственником с обратной силой.

Схожим образом решается проблема неопределенности в принадлежности имущества при наследовании, п. 4 ст. 1152 ГК РФ. Согласно п. 3 ст. 223 ГК РФ добросовестный приобретатель жилого помещения признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности.

1. Субъективные пределы доказательственной силы зарегистрированного права не распространяются на третьих лиц приобретателей недвижимости, что не обосновано. Абз. 3 п. 6 ст. 8.1. ГК РФ, судебная практика (п. 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения) исключают последовательное проведение принципа публичной достоверности реестра прав. В действительности функцией средств доказывания зарегистрированного права является фиксация на будущее юридических правоотношений против всякого оспаривания.

Ст. 223 ГК РФ вводит ясность только относительно правового положения добросовестного приобретателя, в виндикационном иске к которому отказано, в этом случае указанное в ЕГРН лицо станет собственником. Но виндикационный иск может быть не предъявлен, хотя бы приобретатель в действительности был добросовестным, тогда право собственности приобретателя возникнет на основании давностного владения. Правовая неопределенность в принадлежности имущества будет устранена только в случае предъявления иска. Возникновение права ставится в зависимость от действий третьего лица, что является неудачным решением.

В случае, когда виндикационного иска никто не предъявлял, а также, когда основание регистрации недействительно, но запись о праве сохранилась в реестре, недвижимость либо выйдет из оборота на неопределенный срок, либо лицо, указанное в ЕГРН как правообладатель, недобросовестно распорядится ей.

Вследствие того, что в законодательстве закреплена негативная система регистрации, полагаем (de lege ferenda), что необходимо изменение п. 3 ст. 223 ГК РФ. Возникновение права добросовестного приобретателя первоначальным образом не может быть поставлено в зависимость от действий собственника (предъявление виндикационного иска), применение указанной нормы сильно ограничено. Полагаем, что в ситуации правовой неопределенности (лицо, указанное в ЕГРН правом в действительности не обладает), заинтересованное лицо должно иметь возможность установить факт обладания объектом недвижимости на праве собственности (или ином вещном праве) в особом производстве, после на основании судебного решения в ЕГРН будут внесены изменения.

1. Одна лишь запись о регистрации права не порождает права собственности, она создает лишь видимости управомоченности. Лицо, указанное в ЕГРН не может передать право, не обладая им. Вместе с тем непротивопоставимость судебных актов, означает, что лицо не должно сообразовывать свои действия, ориентируясь на судебный акт (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25). Защита добросовестных третьих лиц не означает возникновение права.

Нельзя не признать, что система регистрации недвижимости, действующая в России, имеет свои на политико-правовые и социальные причины. Решение законодателя придать зарегистрированному предустановленную доказательственную силу является следствием указанных причин. Указанный вывод подтверждается позицией Конституционного Суда РФ, согласно которой законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права на недвижимое имущество, являющейся единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество свидетельствует о признании со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития (Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 N 132-О[[85]](#footnote-85))

**Список использованной литературы**

1. **Нормативные правовые акты и иные официальные документы**
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (в редакции от 14 апреля 2023 г.). – СПС «КонсультантПлюс».
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1).
4. «Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от30.04.1999 г. No 81-ФЗ // СЗ РФ. – 1999. – № 18.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. No 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 1.
6. Кодекс административного судопроизводства РФ [Электронный ресурс]: федер.закон от 08 марта 2015 г. № 21-ФЗ // Рос. газ. – 2015. – 11 марта (ред. от 28.12.2023). – СПС «КонсультантПлюс».
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. –2002. – N 46. – Ст. 4532. – (в ред. от 27 декабря 2019 г.). – СПС «КонсультантПлюс».
8. Уставы С. ноября 1864 г., с изложением рассуждений на коих они основаны, изданные Государственной канцелярией.–Ч.2.–2-е изд., доп //СПб.: В Тип. – 20. – Т. 2. – (утр. силу).
9. Гражданский кодекс РСФСР : закон РСФСР от 11.06.1964 // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – 406 с. – (утр. силу).
10. Гражданский кодекс РСФСР : закон РСФСР от 31.10.1922 // Собрание узаконений 1922 г. – 1922. – № 28. – (утр. силу).
11. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2015. – №29 (часть 1). – ст.4344. – (в ред. от 04.04.2023). – СПС «КонсультантПлюс».
12. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1997. – №30. – ст.3594. – (в ред. от 03.07.2016). – СПС «КонсультантПлюс».
13. Федеральный закон «Об актах гражданского состояния» от 15.11.1997 № 143-ФЗ // СЗ РФ. – 1997. – № 47.
14. Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 N 442 (ред. от 07.04.2023) "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии" (вместе с "Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии", "Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии") [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 (ред. от 07.04.2023) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
16. Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (ред. от 07.11.2022) (Зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 N 63885) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
17. Проект Вотчинного устава с объяснительной к нему запиской. – Санкт-Петербург : Гос. тип., – 1893. – 510 с.
18. Уставы С. ноября 1864 г., с изложением рассуждений на коих они основаны, изданные Государственной канцелярией.–Ч.2.–2-е изд., доп //СПб.: В Тип. – 20. – Т. 2. – (утр. силу).
19. Land Registration Act 2002.

**1.2. Акты высших органов судебной власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание**

1. По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона "О третейских судах в Российской Федерации", статьи 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации" Электронный ресурс] : постановление Конст. Суда Рос. Федерации от 26.05.2011 N 10-П // Собр. Законодательства Рос. Федерации, - 2011. – №10. – Ст.894. – СПС «КонсультантПлюс».
2. По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального закона "О третейских судах в Российской Федерации", статьи 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации" Электронный ресурс] : постановление Конст. Суда Рос. Федерации от 26.05.2011 N 10-П // Собр. Законодательства, – 2011, – № 2, – Ст. 1408. – СПС «КонсультантПлюс».
3. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» [Электронный ресурс] : постановление Конст. Суда Рос. Федерации от 21.04.2003 N 6-П // Собр. Законодательства, – 2003, – № 2, – Ст. 1500. – СПС «КонсультантПлюс».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Рос. газ. – 2010. – 21 мая. – (в ред. 23.06.2018). – СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 16.05.2017 № 16 (ред. от 26.12.2017) «О применении судами законодательства при рассмотрении дел, связанных с установлением происхождения детей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – №7.
6. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда : Информационное письмо Высшего Арбитражного Суда РФ № 51 от 24.01.2000 [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 3 Доступ из справ.-правовой системы СПС «КонсультантПлюс».
7. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 N 14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.02.1998 № 30 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором энергоснабжения [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
9. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 6.
11. О судебном решении : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 (ред. от 23.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2004. – № 2.
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 16.05.2017 N 16 (ред. от 26.12.2017) "О применении судами законодательства при рассмотрении дел, связанных с установлением происхождения детей" // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – №5.
13. Разъяснение Президиума ФАС России от 13.09.2017 N 12 "О применении положений антимонопольного законодательства в отношении владельцев объектов электроэнергетики, в том числе не соответствующих критериям отнесения владельцев объектов электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям" (утв. протоколом Президиума ФАС России от 13.09.2017 N 19) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
14. **Материалы судебной практики**
15. Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.10.2016 по делу № А56-44110/2012. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
16. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.02.2023 № Ф02-121/2023 по делу № А33-17664/2021. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2021 г. № 17ап-11997/2021-гк по делу № А71-4962/2021. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
18. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.12.2019 по делу № А56-109790/2019. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
19. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.01.2011 по делу № А56-32394/2010. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
20. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.05.12 № 17802/11. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
21. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.05.12 № 17802/11[Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
22. Решение суда от 19.12.2017 по делу N 2-1901/2017. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
23. Решение Устиновского районного суда города Ижевска от 19.12.2017 по гражданскому делу N 2-1901-2017. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
24. Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 16.10.2019 по делу № А71-9577/2019. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
25. Определение ВС РФ от 27.08.2020 № 305-ЭС20-4693. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
26. Решении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2020 г. по делу № А56-18617/2020. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
27. Решение Арбитражного суда Удмуртской республики от 11.04.2021 по делу № А71-14328/2020. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
28. **Специальная литература**
29. Афанасьев С. Ф., Баулин О. В., Лукьянова И. Н.» (Афанасьев, С. Ф. Курс доказательственного права: Гражданский процесс. Арбитражный процесс. Административное судопроизводство : учебное пособие / С. Ф. Афанасьев, О. В. Баулин, И. Н. Лукьянова ; под редакцией М. А. Фокиной. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : СТАТУТ, 2019. — ISB№ 978‑5‑8354‑1538‑0. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/130686 (дата обращения: 16.04.2023).
30. Багаев, В.А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву : автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03/ А.В. Багаев. – СПб., 2014. – 205 с.
31. Бевзенко, Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2011. – № 5.
32. Бентам, И. О судебных доказательствах: Трактат Иеремии Бентама / пер. с франц. И. Гороновичем ; по изданию Дюмона. Киев, 1876, – С. 123.
33. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова. Юридический факультет. – М.: Статут, 2016. – 380 с.
34. Гражданский процесс : учебник / Борисова Е. А. [и др.] ; под ред. М. К. Треушникова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Городец, 2006. – 783 с.
35. Гражданское право: учебник : в 4 т. /отв. ред. Е. А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2019, – С. 450.
36. Григорьев, В.Л. Ошибка в доказательствах / В.Л. Григорьев // Бизнес-адвокат. – 2006, – № 2. – С. 52.
37. Грядов, А. В. Доказательственная сила нотариального акта в праве России и Франции (сравнительно-правовое исследование) : учебное пособие / А. В. Грядов. — Москва : Infotropic Media, 2012. — ISBN 978-5-9998-0061-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/58066 (дата обращения: 05.05.2023).
38. Грядов, А. В. Доказательственная сила нотариального акта в праве России и Франции (сравнительно-правовое исследование) : учебное пособие / А. В. Грядов. — Москва : Infotropic Media, 2012. — ISBN 978-5-9998-0061-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/58066 (дата обращения: 05.05.2023).
39. Медведев, И.Г. Письменные доказательства в гражданском процессе России и Франции : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.15 / И. Г. Медведев. – Екб., 2003. – 405 с.
40. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. — 4-е изд., испр. и доп. — Москва : СТАТУТ, 2021. — ISBN 978-5-8354-1751-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/199862 (дата обращения: 05.05.2023).
41. Молчанов, В. В. Основы теории доказательств в гражданском процессуальном праве : учебное пособие / В. В. Молчанов. — Москва : Зерцало-М, 2017. — ISB№ 978-5-94373-369-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/129852 (дата обращения: 09.04.2023).
42. Молчанов, В.В. Допустимость доказательств в гражданском судопроизводстве / В.В Молчанов // Законодательство. – 2006, – № 1. – С. 71.
43. Нагорная, Э. Н. Налоговые споры: оценка доказательств в суде / Э. Н. Нагорная. — 2-е изд. — Москва : Юстицинформ, 2012. — ISB№ 978-5-7205-1153-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/10628 (дата обращения: 17.04.2023).
44. Новиков К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения : монография / К.А. Новиков. – М. : Проспект, 2019. – 107 с.
45. Р. С. Бевзенко. Введение в российское право недвижимости. Вып. 3 : Государственная регистрация [Электронное издание] / Р. С. Бевзенко. – Москва. : М-Логос, 2021. – 210 с.
46. Ратинов А.Р. Теория доказательств в советском уголовном процессе. М.,1973. С. 474.» (Рыжов, К. Б. Принцип свободной оценки доказательств и его реализация в гражданском процессе / К. Б. Рыжов. — Москва : I№fotropic Media, 2012. — ISB№ 978-5-9998-0110-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/58096 (дата обращения: 16.04.2023).
47. Решетникова, И. В. Доказывание в гражданском процессе : учебно-практическое пособие для вузов / И. В. Решетникова. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 388 с. — (Высшее образование). — ISB№ 978-5-534-11601-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/510574 (дата обращения: 08.04.2023).
48. Рудоквас А.Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. — 2010. — № 7. — С. 54–74.
49. Рыжов, К. Б. Принцип свободной оценки доказательств и его реализация в гражданском процессе / К. Б. Рыжов. — Москва : I№fotropic Media, 2012. — ISB№ 978-5-9998-0110-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/58096 (дата обращения: 13.04.2023).
50. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учебное пособие / К. И. Скловский. — 5-е изд., перераб. — Москва : СТАТУТ, 2010. — ISBN 978-5-8354-0689-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/61709 (дата обращения: 05.05.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 417.
51. Треушников, М. К. Судебные доказательства / М. К. Треушников. – 5-е изд., доп. – М. : Городец, 2017. – С. 302.
52. Шварц М.З. К вопросу о доказательственном значении государственной регистрации права на недвижимое имущество (некоторые размышления над правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 24.05.12 № 17802/11) [Электронный ресурс] // АБ «Шварц и Партнеры» СПБ. – URL: https://schwarts.ru/publications/k-voprosu-o-dokazatelstvennom-znachenii-gosudarstvennoy-registratsii-prava-na-nedvizhimoe-imushchest/ (Дата обращения: 12.05.2023)

1. Проект Вотчинного устава с объяснительной к нему запиской. – Санкт-Петербург : Гос. тип., – 1893. – 510 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РСФСР : закон РСФСР от 31.10.1922 // Собрание узаконений 1922 г. – 1922. – № 28. – (утр. силу). [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс РСФСР : закон РСФСР от 11.06.1964 // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – (утр. силу). [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (в редакции от 14 апреля 2023 г.). – СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2015. – №29 (часть 1). – ст.4344. – (в ред. от 04.04.2023). – СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1997. – №30. – ст.3594. – (в ред. от 03.07.2016). – СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-6)
7. URL: http://www.cdep.ru/?id=79 (дата обращения 25.12.2020).

   За 2022 г. на сайте Судебного департамента при ВС РФ не приведена полная статистика. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Рос. газ. 2010. 21 мая (в ред. 23.06.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-8)
9. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учебное пособие / К. И. Скловский. — 5-е изд., перераб. — Москва : СТАТУТ, 2010. — ISBN 978-5-8354-0689-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/61709 (дата обращения: 05.05.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 417. [↑](#footnote-ref-9)
10. Р. С. Бевзенко. Введение в российское право недвижимости. Вып. 3 : Государственная регистрация [Электронное издание] / Р. С. Бевзенко. – Москва. : М-Логос, 2021. – 210 с. [↑](#footnote-ref-10)
11. Багаев, В.А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву : автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03/ А.В. Багаев. – СПб., 2014. – 205 с. [↑](#footnote-ref-11)
12. Новиков К.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения : монография / К.А. Новиков. – М. : Проспект, 2019. – 107 с. [↑](#footnote-ref-12)
13. Бевзенко Р. С. Указ. Соч. С. 43. [↑](#footnote-ref-13)
14. Land Registration Act 2002 [↑](#footnote-ref-14)
15. Бевзенко Р. С. Указ. Соч. С. 106. [↑](#footnote-ref-15)
16. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова. Юридический факультет. – М.: Статут, 2016. – 380 с. [↑](#footnote-ref-16)
17. Там же. С. 150. [↑](#footnote-ref-17)
18. Бевзенко Р.С. Указ. Соч. С. 19. [↑](#footnote-ref-18)
19. Рудоквас А.Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. — 2010. — № 7. — С. 54–74. [↑](#footnote-ref-19)
20. Там же. С. 50 [↑](#footnote-ref-20)
21. Там же. С. 55. [↑](#footnote-ref-21)
22. Новиков К.А. Указ. соч. С. 83. [↑](#footnote-ref-22)
23. Багаев, В.А. Указ. соч. С. 23 [↑](#footnote-ref-23)
24. Бевзенко Р.С. Указ. Соч. С. 126. [↑](#footnote-ref-24)
25. Бевзенко, Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2011. – № 5. [↑](#footnote-ref-25)
26. Решении от 09.09.2020 г. по делу № А56-18617/2020 [↑](#footnote-ref-26)
27. Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.10.2016 по делу № А56-44110/2012 [↑](#footnote-ref-27)
28. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.01.2011 по делу № А56-32394/2010 [↑](#footnote-ref-28)
29. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.12.2019 по делу № А56-109790/2019 [↑](#footnote-ref-29)
30. Решение от 09.09.2020 г. по делу № А56-18617/2020 [↑](#footnote-ref-30)
31. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от30.04.1999 г. No 81-ФЗ // СЗ РФ. – 1999. – № 18. [↑](#footnote-ref-31)
32. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. No 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 1. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 6. [↑](#footnote-ref-33)
34. Решение Арбитражного суда Удмуртской республики от 11.04.2021 по делу № А71-14328/2020 [↑](#footnote-ref-34)
35. Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 16.10.2019 по делу № А71-9577/2019 [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 (ред. от 07.04.2023) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» [↑](#footnote-ref-36)
37. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.02.1998 № 30 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором энергоснабжения [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-37)
38. Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 16.10.2019 по делу № А71-9577/2019 [↑](#footnote-ref-38)
39. Решение Арбитражного суда Удмуртской республики от 16 октября 2019 года по делу №А71- 9577/2019; [↑](#footnote-ref-39)
40. Разъяснение Президиума ФАС России от 13.09.2017 N 12 "О применении положений антимонопольного законодательства в отношении владельцев объектов электроэнергетики, в том числе не соответствующих критериям отнесения владельцев объектов электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям" (утв. протоколом Президиума ФАС России от 13.09.2017 N 19) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-40)
41. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.02.2023 № Ф02-121/2023 по делу № А33-17664/2021 [↑](#footnote-ref-41)
42. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.02.2023 № Ф02-121/2023 по делу № А33-17664/2021 [↑](#footnote-ref-42)
43. Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (ред. от 07.11.2022) (Зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 N 63885) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-43)
44. Постановление Конституционного Суда РФ от 26 мая 2011 года № 10-П [↑](#footnote-ref-44)
45. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2021 г. № 17ап-11997/2021-гк по делу № А71-4962/2021 [↑](#footnote-ref-45)
46. Решение суда от 19.12.2017 по делу N 2-1901/2017 [↑](#footnote-ref-46)
47. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2021 г. № 17ап-11997/2021-гк по делу № А71-4962/2021 [↑](#footnote-ref-47)
48. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда кодекса Российской Федерации от 05.05.1997 № 14. [↑](#footnote-ref-48)
49. Решение Устиновского районного суда города Ижевска от 19.12.2017 по гражданскому делу N 2-1901-2017 [↑](#footnote-ref-49)
50. Гражданское право: учебник : в 4 т. /отв. ред. Е. А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2019, – С. 450. [↑](#footnote-ref-50)
51. Скловский, К. И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы: Комментарий Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г., Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, Информационного письма Президиума ВАС / К. И. Скловский. — Москва : СТАТУТ, 2016. — ISBN 978-5-8354-0970-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/75067 (дата обращения: 04.05.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 100. [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П [↑](#footnote-ref-52)
53. Бентам, И. О судебных доказательствах: Трактат Иеремии Бентама / пер. с франц. И. Гороновичем ; по изданию Дюмона. Киев, 1876, – С. 123. [↑](#footnote-ref-53)
54. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. — 4-е изд., испр. и доп. — Москва : СТАТУТ, 2021. — ISBN 978-5-8354-1751-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/199862 (дата обращения: 05.05.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 299. [↑](#footnote-ref-54)
55. Уставы С. ноября 1864 г., с изложением рассуждений на коих они основаны, изданные Государственной канцелярией.– Ч.2.–2-е изд., доп //СПб.: В Тип. – 20. – Т. 2. – (утр. силу). [↑](#footnote-ref-55)
56. Там же. С. 300. [↑](#footnote-ref-56)
57. Грядов, А. В. Доказательственная сила нотариального акта в праве России и Франции (сравнительно-правовое исследование) : учебное пособие / А. В. Грядов. — Москва : Infotropic Media, 2012. — ISBN 978-5-9998-0061-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/58066 (дата обращения: 05.05.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 124. [↑](#footnote-ref-57)
58. Треушников, М. К. Судебные доказательства / М. К. Треушников. – 5-е изд., доп. – М. : Городец, 2017. – С. 302. [↑](#footnote-ref-58)
59. Там же. С. 158. [↑](#footnote-ref-59)
60. Решетникова, И. В. Доказывание в гражданском процессе : учебно-практическое пособие для вузов / И. В. Решетникова. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 388 с. — (Высшее образование). — ISB№ 978-5-534-11601-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/510574 (дата обращения: 08.04.2023). [↑](#footnote-ref-60)
61. Афанасьев С. Ф., Баулин О. В., Лукьянова И. Н.» (Афанасьев, С. Ф. Курс доказательственного права: Гражданский процесс. Арбитражный процесс. Административное судопроизводство : учебное пособие / С. Ф. Афанасьев, О. В. Баулин, И. Н. Лукьянова ; под редакцией М. А. Фокиной. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : СТАТУТ, 2019. — ISB№ 978‑5‑8354‑1538‑0. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/130686 (дата обращения: 16.04.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 652.). [↑](#footnote-ref-61)
62. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда" [↑](#footnote-ref-62)
63. Григорьев, В.Л. Ошибка в доказательствах / В.Л. Григорьев // Бизнес-адвокат. – 2006, – № 2. – С. 52. [↑](#footnote-ref-63)
64. Молчанов, В.В. Допустимость доказательств в гражданском судопроизводстве / В.В Молчанов // Законодательство. – 2006, – № 1. – С. 71. [↑](#footnote-ref-64)
65. Гражданский процесс : учебник / Борисова Е. А. [и др.] ; под ред. М. К. Треушникова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Городец, 2006. – 783 с. [↑](#footnote-ref-65)
66. Треушников, М. К. Судебные доказательства / М. К. Треушников. – 5-е изд., доп. – М. : Городец, 2017. – С. 302. [↑](#footnote-ref-66)
67. Федеральный закон «Об актах гражданского состояния» от 15.11.1997 № 143-ФЗ // СЗ РФ. – 1997. – № 47. [↑](#footnote-ref-67)
68. О судебном решении : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 (ред. от 23.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2004. – № 2. [↑](#footnote-ref-68)
69. Рыжов, К. Б. Принцип свободной оценки доказательств и его реализация в гражданском процессе / К. Б. Рыжов. — Москва : I№fotropic Media, 2012. — ISB№ 978-5-9998-0110-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/58096 (дата обращения: 13.04.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 29. [↑](#footnote-ref-69)
70. Рыжов, К. Б.Указ. Соч. С. 31. [↑](#footnote-ref-70)
71. Ратинов А.Р. Теория доказательств в советском уголовном процессе. М.,1973. С. 474.» (Рыжов, К. Б. Принцип свободной оценки доказательств и его реализация в гражданском процессе / К. Б. Рыжов. — Москва : Infotropic Media, 2012. — ISB№ 978-5-9998-0110-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/58096 (дата обращения: 16.04.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 81. [↑](#footnote-ref-71)
72. Решетникова И. В. Указ. Соч. С. 315. [↑](#footnote-ref-72)
73. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 16.05.2017 № 16 (ред. от 26.12.2017) «О применении судами законодательства при рассмотрении дел, связанных с установлением происхождения детей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – №7. [↑](#footnote-ref-73)
74. Нагорная, Э. Н. Налоговые споры: оценка доказательств в суде / Э. Н. Нагорная. — 2-е изд. — Москва : Юстицинформ, 2012. — ISB№ 978-5-7205-1153-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/10628 (дата обращения: 17.04.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 340. [↑](#footnote-ref-74)
75. Медведев, И.Г. Письменные доказательства в гражданском процессе России и Франции : дис. … канд.

    юрид. наук : 12.00.15 / И. Г. Медведев. – Екб., 2003. – 405 с. [↑](#footnote-ref-75)
76. Там же. С. 143 – 145. [↑](#footnote-ref-76)
77. Медведев, И.Г. Указ. Соч. 151. [↑](#footnote-ref-77)
78. Треушников, М. К. Судебные доказательства. Указ. Соч. 251. [↑](#footnote-ref-78)
79. Молчанов, В. В. Основы теории доказательств в гражданском процессуальном праве : учебное пособие / В. В. Молчанов. — Москва : Зерцало-М, 2017. — ISB№ 978-5-94373-369-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.la№book.com/book/129852 (дата обращения: 09.04.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей. — С. 258. [↑](#footnote-ref-79)
80. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-80)
81. Решение Железнодорожного районный суд г. Воронежа от 27.09.2021 г. по делу 2-1521/2021 [↑](#footnote-ref-81)
82. Определение ВС РФ № 305-ЭС20-4693 от 27.08.2020 [↑](#footnote-ref-82)
83. Шварц М.З. К вопросу о доказательственном значении государственной регистрации права на недвижимое имущество (некоторые размышления над правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 24.05.12 № 17802/11) [Электронный ресурс] // АБ «Шварц и Партнеры» СПБ. – URL: https://schwarts.ru/publications/k-voprosu-o-dokazatelstvennom-znachenii-gosudarstvennoy-registratsii-prava-na-nedvizhimoe-imushchest/ (Дата обращения: 12.05.2023) [↑](#footnote-ref-83)
84. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.05.12 № 17802/11 [↑](#footnote-ref-84)
85. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 N 132-О [↑](#footnote-ref-85)