

Правовой разбор ситуации: невозможность государственной регистрации права на 1/2 доли квартиры после утверждения мирового соглашения

1. Краткая постановка вопроса

В 2025 году истец обратился в суд с иском о признании права собственности на 1/2 доли квартиры и исключении этой доли из наследственной массы после смерти дарителя. Право на долю истец основывал на договоре дарения, заключённом при жизни наследодателя, однако государственная регистрация перехода права не была произведена до его смерти. В ходе судебного разбирательства между истцом и одним из наследников было заключено мировое соглашение, по условиям которого ответчик признал право собственности истца на 1/2 доли, а истец получил компенсацию за иные наследственные доли. Суд утвердил мировое соглашение, но в тексте определения не указал прямо, что за истцом признаётся право собственности на 1/2 доли. Росреестр отказывает в регистрации права, поскольку в судебном акте отсутствует соответствующая формулировка; нотариус также не исключает долю из наследственной массы. Заявление о разъяснении определения судом оставлено без удовлетворения. Возникла правовая коллизия, требующая комплексного анализа и выработки алгоритма действий.

2. Правовая квалификация ситуации

2.1. Момент возникновения права собственности на недвижимость по договору дарения

В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента её передачи, если иное не предусмотрено законом.

К недвижимому имуществу применяется специальное правило: право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 223 ГК

РФ, статья 8.1 ГК РФ, часть 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон № 218-ФЗ).

Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации только в случае, если предметом является обещание дарения в будущем (пункт 3 статьи 574 ГК РФ). Для обычного договора дарения, заключённого в письменной форме, обязательна государственная регистрация **перехода права собственности** (статья 131, пункт 1 статьи 164 ГК РФ, часть 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, до момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) о переходе права собственности от дарителя к одаряемому последний **не становится собственником** недвижимости, даже если договор подписан обеими сторонами и имущество фактически передано.

2.2. Правовые последствия смерти дарителя до государственной регистрации перехода права

По общему правилу, обязательство прекращается смертью должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника (статья 418 ГК РФ).

Обязанность дарителя передать дар (в том числе путём совершения действий, необходимых для государственной регистрации перехода права) **не является обязательством, неразрывно связанным с личностью**. Следовательно, такое обязательство не прекращается смертью дарителя и в силу универсального преемства переходит к его наследникам (статья 1110 ГК РФ, статья 1175 ГК РФ).

При этом в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи и иное имущество (статья 1112 ГК РФ). Так как на момент смерти дарителя право собственности на долю квартиры оставалось зарегистрированным за ним (переход права не состоялся), данная доля **формально входит в состав наследственного имущества**.

Однако наследники обязаны исполнить обязательства наследодателя перед одаряемым, то есть обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на подаренную долю. Одаряемый в этом случае является кредитором наследников, и его требование подлежит удовлетворению за счёт наследственного имущества в пределах его стоимости (статья 1175 ГК РФ).

2.3. Надлежащий способ защиты права одаряемого

Поскольку право собственности у одаряемого не возникло, иск о признании права собственности на долю может быть признан судом преждевременным. Надлежащим способом защиты в рассматриваемой ситуации является **иск о государственной регистрации перехода права собственности** по договору дарения.

Для договора купли-продажи недвижимости такое требование прямо предусмотрено пунктом 3 статьи 551 ГК РФ, а для сделок, требующих государственной регистрации, – пунктом 3 статьи 165 ГК РФ. Применительно к договору дарения недвижимого имущества названные нормы применяются по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 ГК РФ), поскольку специальное регулирование отсутствует.

В случае смерти одной из сторон сделки (дарителя) иск о государственной регистрации перехода права предъявляется к наследникам умершего (пункт 62 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС 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»). Если суд удовлетворяет такое требование, в резолютивной части решения указывается, что оно является основанием для внесения записи в ЕГРН.

3. Правовое значение определения суда об утверждении мирового соглашения

3.1. Содержание определения

В соответствии с частью 3 статьи 173 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) при утверждении мирового соглашения сторон суд выносит определение, которым прекращает производство по делу. В определении должны быть указаны условия мирового соглашения, утверждённого судом.

Определение об утверждении мирового соглашения вступает в законную силу и является обязательным для сторон (статья 13 ГПК РФ). Оно может быть предъявлено к принудительному исполнению в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве, если мировое соглашение не исполняется добровольно (часть 2 статьи 13, статья 428 ГПК РФ).

3.2. Судебный акт как основание для государственной регистрации права

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ одним из оснований для государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

При этом для государственной регистрации права на недвижимое имущество на основании судебного акта необходимо, чтобы резолютивная часть такого акта содержала выводы: - о признании права собственности за конкретным лицом; - о государственной регистрации перехода права собственности; - об обязанности органа регистрации права совершить регистрационные действия.

Если судебный акт лишь фиксирует факт утверждения мирового соглашения без указания на признание права или на обязанность произвести регистрацию, он **не является достаточным основанием** для внесения записи в ЕГРН. Правоприменительная практика Росреестра исходит из необходимости прямого указания на право в резолютивной части судебного акта.

3.3. Возможные дефекты определения об утверждении мирового соглашения

Из описанной ситуации следует, что судья утвердил мировое соглашение, однако в определении не воспроизвёл условие о признании ответчиком права собственности истца на 1/2 доли. Возможны два варианта:

1. **В тексте утверждённого мирового соглашения (как документа, подписанного сторонами) содержится пункт о признании ответчиком права истца**, но в тексте определения этот пункт отсутствует или изложен в общей форме.
2. **В мировом соглашении вообще отсутствовало условие о признании права**, а содержалось лишь условие о компенсации за иные доли, в связи с чем суд не имел оснований указывать на признание права.

Во втором случае утверждение мирового соглашения не порождает для истца права собственности, и единственным корректным способом защиты будет обращение в суд с новым иском о понуждении к регистрации перехода права по договору дарения (см. раздел 5).

В первом случае можно говорить о неполноте судебного акта, которая может быть преодолена процессуальными способами.

4. Процессуальные способы преодоления тупиковой ситуации

4.1. Разъяснение определения суда - статья 202 ГПК РФ

В силу части 1 статьи 202 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлению лиц, участвующих в деле, вправе разъяснить решение суда, не изменяя его содержания. Разъяснение допускается, если неясность судебного акта препятствует его исполнению.

Однако разъяснение **не может изменять содержание** судебного акта или дополнять его новыми выводами. Если в определении об утверждении мирового соглашения отсутствует вывод о признании права, суд не вправе «дополнить» определение такой формулировкой, поскольку это изменило бы существо принятого акта. Поэтому отказ суда в разъяснении является законным.

4.2. Исправление опечаток и явных арифметических ошибок - статья 200 ГПК РФ

Суд может исправить допущенные в решении опечатки или явные арифметические ошибки. Если неприведение в определении условия мирового соглашения о признании права является технической опечаткой (например, случайный пропуск абзаца), возможно обратиться с заявлением об исправлении опечатки.

Но если суд сознательно не включил данное условие (например, счёл его не подлежащим включению), исправление опечатки не будет применено. Суд уже отказал в «дополнении» формулировки, что свидетельствует об отсутствии его воли считать это опечаткой.

4.3. Апелляционное обжалование определения об утверждении мирового соглашения - статья 332 ГПК РФ

На определение суда об утверждении мирового соглашения может быть подана частная жалоба в течение пятнадцати дней со дня вынесения определения (статья 332 ГПК РФ).

Основанием для подачи жалобы может служить нарушение судом норм процессуального права при утверждении мирового соглашения, а именно утверждение мирового соглашения в редакции, которая не соответствует требованиям исполнимости судебного акта. Если в тексте определения отсутствует условие о признании права, которое было предусмотрено

мировым соглашением, это может рассматриваться как существенное нарушение, влекущее отмену определения.

Однако апелляционное обжалование возможно только в пределах установленного срока. Если определение вступило в законную силу, восстановление пропущенного срока возможно лишь при наличии уважительных причин (статья 112 ГПК РФ). Кроме того, отмена определения повлечёт повторное рассмотрение дела по существу, что не гарантирует утверждение нового мирового соглашения с нужной формулировкой.

4.4. Обжалование отказа Росреестра в государственной регистрации права

Если определение суда об утверждении мирового соглашения содержит все существенные условия, включая признание ответчиком права истца на долю (пусть даже в тексте определения отсутствует фраза «признать право собственности»), но Росреестр отказывает по формальному основанию, отказ может быть оспорен.

В этом случае заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с административным иском о признании отказа незаконным и обязанности Росреестра осуществить государственную регистрацию (глава 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, далее – КАС РФ).

При рассмотрении такого административного иска суд оценивает, является ли определение об утверждении мирового соглашения судебным актом, устанавливающим право на недвижимое имущество в смысле статьи 14 Закона № 218-ФЗ. Судебная практика исходит из того, что если в определении дословно воспроизведены условия мирового соглашения, содержащие признание права, такое определение служит основанием для регистрации.

Однако в описанной ситуации судья не прописала в определении формулировку о признании права. Это означает, что, скорее всего, даже суд, рассматривающий административный иск, не усмотрит в определении достаточных оснований для регистрации.

4.5. Новый иск о государственной регистрации перехода права собственности на основании договора дарения

Наиболее надёжным способом защиты является предъявление **нового иска к наследнику** (ответчику по первоначальному делу) о государственной регистрации перехода права собственности на 1/2 доли квартиры.

Обоснование иска: - между наследодателем (дарителем) и истцом заключён договор дарения в письменной форме; - договор не был оспорен и не признан недействительным; - обязательство дарителя по передаче дара перешло к наследникам в порядке универсального правопреемства; - наследник, принявший наследство, обязан исполнить обязательство наследодателя, в том числе путём подачи заявления в Росреестр или совершения иных действий, необходимых для регистрации перехода права; - поскольку наследник уклоняется от совершения указанных действий, истец вправе требовать регистрации перехода права на основании решения суда (по аналогии со статьёй 551 ГК РФ и статьёй 165 ГК РФ).

В просительной части иска необходимо указать: - обязать ответчика (наследника) исполнить обязательство по договору дарения; - вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на 1/2 доли квартиры от наследодателя к истцу; - указать, что решение суда является основанием для внесения записи в ЕГРН.

Важно: такой иск **не будет тождественен** первоначальному требованию о признании права собственности и исключении доли из наследственной массы, поскольку имеет иной предмет (понууждение к регистрации) и основание (неисполнение наследником обязательства). Прекращение производства по первоначальному делу в связи с утверждением мирового соглашения не препятствует обращению с новым иском.

После вступления решения в законную силу истец обращается в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права на основании договора дарения и судебного акта. Росреестр обязан будет произвести регистрацию, так как решение суда заменяет заявление дарителя.

4.6. Исключение доли из наследственной массы - возможно ли?

Требование об исключении имущества из наследственной массы является производным от требования о праве на это имущество. Пока право собственности истца не зарегистрировано в ЕГРН, имущество считается принадлежавшим наследодателю и подлежащим включению в наследственную массу.

Исключение доли из наследственной массы **до государственной регистрации перехода права** юридически невозможно: на момент смерти дарителя он оставался собственником, и доля вошла в состав наследства. Однако наследники обязаны передать её истцу в счёт исполнения обязательства наследодателя по договору дарения. Поэтому после регистрации перехода права собственности истец вправе: - обратиться к нотариусу с заявлением о пересмотре состава наследственного имущества; -

оспорить свидетельства о праве на наследство, выданные другим наследникам на эту долю (статья 1162 ГК РФ, глава 9 ГПК РФ).

Если наследник уже получил свидетельство о праве на наследство и зарегистрировал своё право, потребуется также оспаривание его права в судебном порядке. Однако в описанной ситуации ответчик признал требования истца, поэтому судебный процесс по такому оспариванию будет формальным.

5. Практические выводы по каждой версии

Версия 1. В мировом соглашении содержалось условие о признании права, но оно ошибочно не включено в определение

- **Рекомендуемое действие:** подача частной жалобы на определение об утверждении мирового соглашения, если срок не пропущен; также возможно заявление об исправлении описки.
- **Шансы на успех:** зависят от того, сочтёт ли суд вышестоящей инстанции отсутствие формулировки существенным нарушением. Риск: отмена определения и новое рассмотрение дела.
- **Если срок обжалования пропущен:** следует перейти к Версии 3 (новый иск).

Версия 2. В мировом соглашении отсутствовало условие о признании права

- **Оценка:** утверждённое мировое соглашение не устанавливает право собственности истца. Судебная защита в данном случае неэффективна.
- **Рекомендуемое действие:** предъявление нового иска о государственной регистрации перехода права собственности по договору дарения к наследнику (см. раздел 4.5).

Версия 3. Универсальный вариант - новый иск о регистрации перехода права

- **Обоснование:** соответствует природе правоотношений, поскольку право собственности у истца не возникло.
- **Преимущества:** после вынесения решения Росреестр обязан зарегистрировать переход права; определение суда об утверждении мирового соглашения не будет иметь значения, так как регистрация производится на основании нового судебного акта.

- **Недостатки:** дополнительное время; необходимость участия наследника в качестве ответчика (но он уже признал требования, что упростит процесс).

Версия 4. Обжалование отказа Росреестра в административном порядке (КАС РФ)

- **Применимость:** только если определение суда содержит достаточно сведений для вывода о признании права (например, в тексте определения дословно изложены условия мирового соглашения с пунктом о признании).
- **Риск:** суд может согласиться с Росреестром, если формулировка о признании права отсутствует.
- **Рекомендация:** рассматривать как вспомогательный способ на случай, если новый иск нежелателен.

6. Дополнительные замечания

1. **Нотариус не вправе самостоятельно исключить имущество из наследственной массы,** если право собственности наследодателя зарегистрировано в ЕГРН. Состав наследства определяется на основании документов, подтверждающих право наследодателя на имущество (статья 1112 ГК РФ, статья 72 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1). Поэтому до внесения записи о праве истца нотариальные действия невозможны.
2. **Росреестр не регистрирует право собственности на основании договора дарения после смерти дарителя без судебного решения,** поскольку для регистрации перехода права необходимо заявление обеих сторон сделки (часть 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ). Смерть дарителя делает невозможным подачу такого заявления, если только наследники не подали заявление сами. Решение суда о регистрации перехода права заменяет заявление умершей стороны.
3. **Применимость аналогии со статьёй 551 ГК РФ** подтверждена судебной практикой: требования о регистрации перехода права собственности на основании договора, заключённого наследодателем, предъявляются к наследникам и удовлетворяются судами.

7. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ – статьи 6, 8.1, 131, 164, 165, 223.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ – статьи 572, 574.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ – статьи 1110, 1112, 1175.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ – статьи 13, 39, 112, 173, 200, 202, 221, 332, 428.
5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ – глава 22.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – статьи 1, 14, 15, 58.
7. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 – статья 72.

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС 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» – пункт 62.
2. Решение Коптевского районного суда г. Москвы от 03.07.2018 по делу № 2-856/2018 – иллюстрирует подход к исключению имущества из наследственной массы только при отсутствии права наследодателя на это имущество.
3. Апелляционное определение Московского городского суда от 30.05.2018 по делу № 33-20016/2018 – подтверждает, что суд изменяет размер доли в праве, а не аннулирует записи о регистрации, что указывает на необходимость точной резолютивной части судебного акта.

8. Итоговая рекомендация

В сложившейся ситуации наиболее перспективным является **предъявление нового иска к наследнику (ответчику по первоначальному делу) о государственной регистрации перехода права собственности на 1/2 доли квартиры на основании договора дарения**. Данный способ защиты: -

соответствует материально-правовой природе отношений (право собственности не возникло до регистрации); - не зависит от дефектов ранее утверждённого мирового соглашения; - приведёт к вынесению судебного акта, который будет содержать прямое указание на регистрацию перехода права, что позволит Росреестру внести запись в ЕГРН.

После регистрации права собственности истец сможет решить вопрос об исключении доли из наследственной массы путём обращения к нотариусу или в суд с требованием об оспаривании свидетельства о праве на наследство в соответствующей части.

Альтернативные меры (обжалование определения, оспаривание отказа Росреестра) допустимы, но сопряжены с процессуальными рисками и зависят от точного содержания утверждённого мирового соглашения и текста определения суда.