

Дата поступления рукописи в редакцию: 05.10.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-10-568-573

Дата принятия рукописи в печать: 29.10.2026 г.

ЭЛЬМУРЗАЕВ Асолтан Валерьевич,
соавтор, кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры административного права и процесса
Санкт-Петербургского университета
Государственной противопожарной службы МЧС России
им. Героя Российской Федерации генерала армии
Е.Н. Зиничева,
e-mail: elmurzaev.78@mail.ru

МИХЕЕВ Андрей Алексеевич,
научный исследователь,
Санкт-Петербургский университет
Государственной противопожарной службы МЧС России
им. Героя Российской Федерации генерала армии
Е.Н. Зиничева,
e-mail: miheev.andrey2004@yandex.ru

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛНЕНИЯ СУДЕБНЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЙ В МЕХАНИЗМЕ РЕГИСТРАЦИИ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация. В статье исследуются особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество в случаях, когда основанием регистрационных действий является вступившее в законную силу судебное решение. Особое внимание уделяется отношениям общей долевой собственности, включая изменение размера долей, прекращение права одного участника, возникновение или подтверждение права другого лица, а также раздел общего имущества. Анализируется соотношение общих правил государственной регистрации и специальных положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Обосновывается вывод о том, что основные сложности правоприменения связаны не с отсутствием правового механизма, а с необходимостью последовательного разграничения общих и специальных норм при регистрации результатов судебного разрешения спора. Предлагаются направления совершенствования законодательства и правоприменительной практики.

Ключевые слова: судебное решение, государственная регистрация недвижимости, ЕГРН, общая долевая собственность, государственный регистратор, Росреестр, раздел имущества, изменение долей, регистрация права, судебная защита.

Для цитирования: Эльмурзаев А. В., Михеев А. А. Проблемные аспекты исполнения судебных постановлений в механизме регистрации общей долевой собственности на недвижимость // Образование и право. 2026. № 10. С. 568–573.

ELMURZAEV Asoltan Valeryevich,
Co-author, PhD in Law, Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Administrative Law and Procedure,
Saint Petersburg University of the State Fire Service
of the Ministry of Emergency Situations of Russia
named after Hero of the Russian Federation,
Army General E.N. Zinichev

MIKHEEV Andrey Alekseevich,

Researcher,

Saint Petersburg University of the State Fire Service

of the Ministry of Emergency Situations of Russia

named after Hero of the Russian Federation,

Army General E.N. Zinichev

PROBLEMATIC ASPECTS OF ENFORCING JUDICIAL DECISIONS WITHIN THE MECHANISM OF REGISTRATION OF COMMON SHARED OWNERSHIP OF REAL ESTATE

Annotation. The article examines the specific features of state registration of rights to real estate where a final court judgment serves as the basis for registration. Particular attention is paid to common shared ownership, including changes in ownership shares, termination of one person's right, emergence or confirmation of another person's right, and division of common property. The study analyzes the relationship between the general rules of state registration and the special provisions of Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015, "On State Registration of Real Estate." It is argued that the main difficulties in law enforcement are connected not with the absence of a legal mechanism, but with the need to distinguish consistently between general and special statutory provisions when registering the results of judicial resolution of disputes. Directions for improving legislation and law enforcement practice are proposed.

Key words: court judgment, state registration of real estate, Unified State Register of Real Estate, common shared ownership, state registrar, Rosreestr, division of property, modification of ownership shares, registration of rights, judicial protection.

For citation: Elmurzaev A. V., Mikheev A. A. Problematic aspects of enforcing judicial decisions within the mechanism of registration of common shared ownership of real estate. *Education and law.* 2026;(10):568–573. (In Russ.).

Введение

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество обеспечивает определенность гражданского оборота и позволяет фиксировать в Едином государственном реестре недвижимости сведения о зарегистрированных правах и их обладателях. Особое значение регистрационная процедура приобретает в случаях, когда основанием для ее осуществления является вступившее в законную силу судебное решение.

В соответствии с частью 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, граждан и организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. [7] Пункт 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» относит вступившие в законную силу судебные акты к основаниям для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. [8, п. 5 ч. 2 ст. 14]

Наиболее сложные вопросы возникают при регистрации прав, затрагивающих нескольких

участников общей долевой собственности. Судебное решение может изменить размер долей, прекратить право одного участника, установить право другого лица либо повлечь прекращение общей собственности в результате раздела имущества.

Актуальность исследования обусловлена необходимостью правильного определения порядка регистрации таких последствий. Ошибочное применение общих правил вместо специальных норм может привести как к необоснованному требованию заявлений всех участников, так и к осуществлению регистрационного действия без предусмотренных законом условий.

Цель исследования состоит в выявлении особенностей государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных вступившим в законную силу судебным решением, применительно к общей долевой собственности. Методологическую основу составили формально-юридический и системный методы.

1. Судебное решение как основание государственной регистрации

Судебное решение и государственная регистрация выполняют различные функции. Суд разрешает спор и устанавливает юридическое содержание правоотношения, тогда как орган регистрации прав отражает установленное судом положение

ние в ЕГРН в предусмотренном законом порядке.

Согласно статье 58 Федерального закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании решения суда осуществляются в соответствии с указанным Федеральным законом. [8, ч. 1 ст. 58] Следовательно, наличие вступившего в законную силу судебного акта не устраняет регистрационную процедуру, но определяет ее правовое основание.

Государственный регистратор не должен повторно разрешать спор о праве, рассмотренный судом. Вместе с тем при осуществлении государственной регистрации проверяются представленные документы, их соответствие установленным законом требованиям, а также наличие предусмотренных законом оснований и условий для осуществления регистрационных действий. [8, ст. 29]

Таким образом, регистрационная процедура должна обеспечивать реализацию судебного решения, не превращаясь при этом в повторное рассмотрение спора.

2. Общая долевая собственность и изменение размера долей

Общие правила обращения за государственной регистрацией установлены статьей 15 Федерального закона № 218-ФЗ. [8, ст. 15] Однако при регистрации прав общей собственности необходимо учитывать специальные положения статьи 42 указанного Закона.

Часть 2 статьи 42 предусматривает, что внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в части размера долей в праве общей собственности осуществляется по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности изменяются, на основании документа, содержащего сведения о размере долей. Вместе с тем законодатель установил специальное правило: если изменение размера долей осуществлено вступившим в законную силу решением суда, с заявлением о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости в части размера долей в праве общей долевой собственности может обратиться один из участников долевой собственности. [8, ч. 2 ст. 42]

Данная норма имеет принципиальное значение для регистрации результатов судебного разрешения спора. Если суд перераспределил доли между уже существующими участниками общей собственности, применение общего требования об обращении всех участников не требуется, поскольку часть 2 статьи 42 предусматривает специальное правило для изменения размера долей на основании вступившего в законную силу решения суда.

Следовательно, при изменении размера долей необходимо прежде всего определить основание такого изменения. Если оно возникло из соглашения участников, применяются соответствующие общие правила. Если же размер долей изменен вступившим в законную силу судебным решением, применяется специальное правило части 2 статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ.

3. Прекращение права одного лица и возникновение права другого

Изменение размера долей необходимо отличать от изменения состава правообладателей.

Часть 3 статьи 58 Федерального закона № 218-ФЗ предусматривает специальный порядок в случае, когда решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица либо установлено отсутствие у него права на недвижимое имущество и одновременно предусмотрено возникновение этого права у другого лица либо установлено наличие права у такого другого лица. [8, ч. 3 ст. 58] В этом случае государственная регистрация прав на основании решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим, не требуется в предусмотренном законом случае.

Таким образом, статья 42 и часть 3 статьи 58 регулируют различные, хотя и взаимосвязанные ситуации. Первая направлена на изменение размера долей в существующем праве общей собственности, вторая — на регистрацию юридического результата, связанного с прекращением или отсутствием права одного лица и возникновением либо подтверждением права другого.

Особое значение это имеет при рассмотрении дел о разделе общего имущества. Результатом судебного решения может быть как изменение размера долей, так и прекращение общей собственности с возникновением самостоятельных прав на соответствующие объекты. Поэтому порядок регистрации должен определяться исходя из содержания судебного акта и конкретного юридического результата, установленного судом.

4. Значение резолютивной части судебного решения

Для реализации судебного решения в регистрационной процедуре существенное значение имеет содержание его резолютивной части. Документ, являющийся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должен содержать информацию, необходимую для соответствующих регистрационных действий. [8, ч. 1 ст. 21]

Особенно важно это при разрешении споров об общей долевой собственности. Если судебный акт устанавливает права на недвижимое имущество, его содержание должно позволять определить объект недвижимости, право, его носителя и юридический результат, подлежащий отражению в ЕГРН.

Поэтому при рассмотрении споров о правах на недвижимое имущество суду необходимо формулировать юридический результат таким образом, чтобы после вступления решения в законную силу он мог быть реализован в установленном законом порядке.

При этом орган регистрации прав не вправе подменять суд и самостоятельно определять содержание установленного судом права. Его деятельность осуществляется в рамках предусмотренной законом процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

5. Нотариальная форма сделок и судебные решения

Отдельного разграничения требует применение правил о нотариальной форме сделок с долями.

Часть 1.1 статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ устанавливает обязательность нотариального удостоверения сделок по отчуждению или договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением предусмотренных законом случаев. [8, Ч. 1.1 ст. 42] Данное правило относится к сделкам и не устанавливает требования к судебным решениям как к самостоятельному основанию государственной регистрации.

Сделка и судебный акт имеют различную юридическую природу. В первом случае изменение права является результатом гражданско-правового волеизъявления участников, во втором — результатом разрешения спора судом.

Следовательно, если право непосредственно установлено или изменено вступившим в законную силу судебным решением, само по себе

правило о нотариальном удостоверении сделок с долями не означает необходимости заключения сторонами дополнительной гражданско-правовой сделки для реализации судебного решения.

Если же после судебного разбирательства стороны самостоятельно заключают сделку, такая сделка должна соответствовать установленным законодательством требованиям к ее форме и содержанию.

6. Соотношение общих и специальных норм

Проведенный анализ показывает, что статьи 15, 42 и 58 Федерального закона № 218-ФЗ долж-

ны применяться системно.

Статья 15 устанавливает общие правила определения лиц, по заявлениям которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. [8, ст. 15, ч. 2 ст. 42] Статья 42 содержит специальные правила регистрации права общей собственности, в том числе изменения размера долей по вступившему в законную силу решению суда. [8, ч. 2 ст. 42] Статья 58 регулирует особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании решения суда, в том числе устанавливает специальное правило для случаев прекращения или отсутствия права одного лица при возникновении либо подтверждении права другого. [8, ч. 2 ст. 42, ч. 3 ст. 58]

Поэтому общая норма статьи 15 не должна применяться изолированно от специальных положений. Если судебным решением изменен только размер долей между существующими участниками, применяется часть 2 статьи 42. Если решение прекращает право одного лица или устанавливает отсутствие у него права и одновременно предусматривает возникновение либо наличие права другого лица, применяется специальное регулирование части 3 статьи 58.

Таким образом, ключевым критерием является не только наличие судебного решения, но и конкретное юридическое последствие, которое должно быть отражено в ЕГРН.

7. Направления совершенствования законодательства и практики

Действующее законодательство содержит специальные механизмы регистрации прав, установленных судебными решениями. В частности, часть 2 статьи 42 и часть 3 статьи 58 Федерального закона № 218-ФЗ уже предусматривают специальные правила для рассматриваемых ситуаций.

В связи с этим более целесообразным представляется обеспечение единообразного применения действующих норм. Определенное уточнение статьи 58 могло бы быть направлено на случаи, когда одно судебное решение одновременно изменяет размер долей, прекращает право одного лица и устанавливает возникновение либо подтверждение права другого.

В качестве возможного варианта уточнения можно предложить следующую формулировку:

«При государственной регистрации прав на основании вступившего в законную силу решения суда, предусматривающего одновременно изменение размера долей в праве общей долевой собственности, прекращение права одного лица и возникновение либо подтверждение права другого лица, применяются специальные правила, установленные статьей 42 и частью 3 настоящей

статьи».

Предлагаемое уточнение направлено не на создание нового основания государственной регистрации, а на обеспечение последовательного применения специальных положений в ситуациях, когда один судебный акт содержит несколько взаимосвязанных юридических последствий.

Не менее важным направлением является формирование единообразной судебной и административной практики и повышение точности формулировок судебных актов по спорам о недвижимости.

Заключение

Действующее законодательство предусматривает механизмы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных вступившими в законную силу судебными решениями.

Часть 2 статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ позволяет одному из участников долевой собственности обратиться за внесением изменений в ЕГРН в части размера долей, если соответствующее изменение произведено вступившим в законную силу решением суда. [8, ч. 2 ст. 42] Часть 3 статьи 58 регулирует случаи прекращения либо отсутствия права одного лица при возникновении или подтверждении права другого. [8, ч. 3 ст. 58]

Следовательно, при применении законодательства необходимо разграничивать общие и специальные нормы. Статья 15 должна применяться во взаимосвязи со специальными положениями статей 42 и 58 Федерального закона № 218-ФЗ.

Особое значение имеет содержание судебного решения. Точность определения объекта недвижимости, права, правообладателя, размера доли и иных юридических последствий позволяет определить содержание регистрационного действия, которое должно быть осуществлено на основании судебного акта.

Совершенствование правового регулирования целесообразно связывать преимущественно с устранением неопределенности при применении взаимосвязанных положений законодательства и формированием единообразной практики, а возможные законодательные изменения должны иметь уточняющий, а не дублирующий характер.

Список литературы:

[1] Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: учебное пособие для вузов. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2022. 487 с.

[2] Лапаев И.С., Козлова Е.Н. Некоторые проблемные аспекты исполнения судебных актов в

современной России // Наука. Общество. Государство. 2019. Т. 7. № 4 (28). С. 118–123.

[3] Мохов А.А., Воронцова И.В., Семёнова С.Ю. Гражданский процесс (гражданское процессуальное право) России: учебник / отв. ред. А.А. Мохов. М.: Юридическая фирма «Контракт», 2017. 384 с.

[4] Суханов Е.А. (отв. ред.). Гражданское право: учебник: в 4 т. 2-е изд., перераб. и доп. Т. 1. Общая часть. М.: Статут, 2019. 576 с.

[5] Суханов Е.А. (отв. ред.). Гражданское право: учебник: в 4 т. 2-е изд., перераб. и доп. Т. 2. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. М.: Статут, 2019. 464 с.

[6] Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2020. 895 с.

[7] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ. // СПС КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/ (дата обращения: 09.08.2026).

[8] Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». // СПС КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 09.08.2026).

References:

[1] Alekseev V.A. Real Estate Law of the Russian Federation: Concept and Types of Immovable Property — A Textbook for Higher Education Institutions. 2nd ed., revised and supplemented. Moscow: Yurayt, 2022. 487 p.

[2] Lapaev I.S., Kozlova E.N. Certain Problematic Aspects of the Enforcement of Judicial Acts in Modern Russia // Science. Society. State. 2019. Vol. 7. No. 4 (28). pp. 118–123.

[3] Mokhov A.A., Vorontsova I.V., Semenova S.Yu. Civil Procedure (Civil Procedural Law) of Russia: A Textbook / Ed. by A.A. Mokhov. Moscow: Law Firm "Kontrakt", 2017. 384 p.

[4] Sukhanov E.A. (Ed.). Civil Law: A Textbook (in 4 volumes). 2nd ed., revised and supplemented. Vol. 1: General Part. Moscow: Statut, 2019. 576 p.

[5] Sukhanov E.A. (Ed.). Civil Law: A Textbook (in 4 volumes). 2nd ed., revised and supplemented. Vol. 2: Property Law; Inheritance Law; Intellectual Property Rights; Personal Non-Property Rights. Moscow: Statut, 2019. 464 p.

[6] Sklovsky K.I. Ownership in Civil Law. Moscow: Statut, 2020. 895 p.

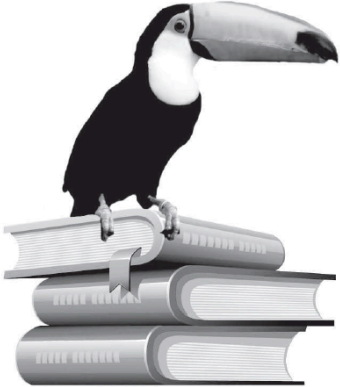
[7] Civil Procedure Code of the Russian Federation No. 138-FZ of November 14, 2002. // ConsultantPlus legal reference system. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_

LAW_39570/ (accessed: 09.08.2026).

[8] Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015, "On State Registration of Real

Estate." // ConsultantPlus legal reference system.

URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (accessed: 09.08.2026).



**ЮРИДИЧЕСКОЕ ИЗДАТЕЛЬСТВО
«ЮРКОМПАНИ»**

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.

ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru