Регистрация прав на основании решения суда

Действующее законодательство в качестве самостоятельного основания возникновения гражданских прав и обязанностей выделяет судебное решение. Несмотря на то, что судебным решением, казалось бы, уже установлены права на недвижимое имущество, в практике регистрационной деятельности нередки случаи, которые не позволяют осуществить государственную регистрацию прав на такую недвижимость. О том, как избежать такой ситуации, на что нужно обратить внимание при подаче заявления в суд и какие именно сведения должно содержать судебное решение расскажем далее.

Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) определена специфика государственной регистрации прав на недвижимость на основании решения суда, а также установлены определенные требования к вышеуказанному документу.

Во-первых, осуществление государственной регистрации прав возможно только на основании вступившего в законную силу судебного акта, о чем проставляется соответствующая отметка на копии решения суда. Следовательно, решение суда не вступившее в законную силу не может послужить основанием для государственной регистрации прав.

Во-вторых, на государственную регистрацию представляется копия судебного акта, установившего права на недвижимое имущество не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

В-третьих, решение суда должно содержать сведения об объекте недвижимости, правообладателе и виде подлежащего государственной регистрации права.

В-четвертых, Законом о регистрации установлен заявительный порядок проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества. В связи с этим, признанное судом право подлежит регистрации на общих основаниях - в порядке, установленном для регистрации любых вещных прав на недвижимость при наличии соответствующего заявления с приложением необходимых для государственной регистрации прав документов.

Все вышеуказанные обстоятельства являются предметом правовой экспертизы и устанавливаются государственным регистратором перед принятием решений. Таким образом, перед подачей в суд заявления необходимо определиться со способом защиты, с объемом заявленных требований, для того чтобы избежать негативных правовых последствий в виде приостановления, либо отказа в государственной регистрации. Кроме того, как уже было отмечено выше, наличие судебного акта, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для проведения государственной регистрации в соответствии с законом.

И.о.начальника Тайшетского отдела
Управления Росреестра по Иркутской области
О.А.Толпекина