Из суда на регистрацию

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.

*Черемховский межмуниципальный отдел Управления Росреестра по Иркутской области*