|  |  |
| --- | --- |
| **Особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов** |  |

Особенности осуществления регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебного акта предусмотрены статьей 58 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закона о регистрации). В частности, установлено, что права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права, осуществляется на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав. В качестве одного из оснований для регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты (подпункт 3 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ, пункт 5 части 2 статьи 14 Закона о регистрации).

Таким образом, представленный на государственную регистрацию судебный акт должен иметь отметку о вступлении его в законную силу.

Особое внимание заслуживает момент возникновения права собственности на основании судебного решения у заинтересованного лица. Право, установленное решением суда, возникает с момента, определенного решением. Если момент возникновения права не указан в решении, то права на недвижимость возникают по общему правилу, с момента государственной регистрации.

Принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться в регистрирующий орган и предоставить для регистрации необходимые документы. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать информацию, необходимую для внесения ЕГРН. Эти документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права.

Очевидно, что к таким сведениям относятся сведения об объекте, о субъекте-правообладателе и о праве на объект. Так, описание недвижимого имущества (площадь, кадастровый номер, местоположение) должно соответствовать описанию в технических документах, чтобы государственный регистратор мог однозначно идентифицировать объект недвижимости.

Судебный акт может являться основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения имеющихся записей в ЕГРН.

В случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом (ч. 3 ст. 58 Закона о регистрации).

Исключение составляют судебные акты, которыми непосредственно на орган регистрации прав возложена обязанность произвести те или иные регистрационные действия, например, о признании решения, о приостановлении или об отказе в проведении учетно-регистрационных действий незаконными и об обязании регистрирующего органа осуществить указанные действия. Такие акты имеют для регистрирующего органа исполнительный характер и подлежат немедленному исполнению.

По результатам разрешения спора о праве на недвижимость, судами выносятся акты в рамках искового производства по гражданскому делу, без возложения на орган по регистрации прав каких-либо обязанностей.

Обращаем внимание, что решение суда в отношении прав на недвижимость, например о признании права собственности на объект недвижимости или о признании сделки недействительной, применении последствий ее недействительности не означает «автоматического» исполнения решения суда органом регистрации прав.

В этом случае заинтересованное лицо должно обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации прав, представив вступивший в законную силу судебный акт, а также иные документы, в случае необходимости, в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 18 Закона о регистрации (в форме документов на бумажном носителе, либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо почтовым отправлением).

Главный специалист-эксперт Северского отдела

Управления Росреестра по Томской области

Светлана Балашова