Государственная регистрация прав на основании решения суда.

Судебное решение является одним из оснований для государственной регистрации. Таким основанием может быть только вступившее в законную силу решение суда, которое устанавливает права на недвижимость, содержит в себе решение о государственной регистрации перехода прав на такие объекты, разрешает по существу спор о недействительных и ничтожных сделках и возврате сторон в первоначальное положение.

Статья 28 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) регламентирует порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абзацах четвертом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом, двенадцатом, тринадцатом, четырнадцатом пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации. Причем во всех перечисленных случаях государственный регистратор без принятия решения о приостановлении государственной регистрации, сразу принимает решение об отказе.

В соответствии с абз. 10 п. 1 ст. 19 Закона о регистрации, государственная регистрация прав на основании судебного акта может приостанавливаться государственным регистратором только в случае возникновения у него сомнений в подлинности представленных документов, а также при наличии оснований, указанных в пункте 4 вышеуказанной статьи: если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества либо об избрании в качестве меры пресечения залога, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета, возврата залога залогодателю или до решения вопроса об обращении залога в доход государства в порядке, установленном законодательством. В случаях, если права на объект недвижимого имущества оспариваются в судебном порядке, государственный регистратор вносит в Единый государственный реестр прав запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица. При отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации перехода права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода данного права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества.

Копии вступивших в законную силу решений и

определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Органы, наложившие арест на недвижимое имущество, обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию решения о наложении (снятии) ареста либо сведения, содержащиеся в решении о наложении (снятии) ареста, оформленные в виде выписки из решения о наложении (снятии) ареста, в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Государственная регистрация арестов недвижимого имущества и залога, избранного в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, проводится без уплаты государственной пошлины в течение трех рабочих дней со дня поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, вышеуказанных документов. Поступившая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копия решения (определения, постановления) о наложении (снятии) ареста на недвижимое имущество или об избрании в качестве меры пресечения залога либо выписка из решения о наложении (снятии) ареста в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия является основанием для соответствующей государственной регистрации, которая проводится без заявления правообладателя. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня соответствующей государственной регистрации обязан в письменной форме уведомить правообладателя о проведении государственной регистрации с указанием основания для соответствующей государственной регистрации. Копия вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин ограничен в дееспособности или признан недееспособным, подлежит в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган по государственной регистрации.

Межмуниципальный отдел по городу Волжскому
и Ленинскому району
Управления Росреестра по Волгоградской области

18.03.2016г. в межмуниципальном отделе по городу Волжскому и Ленинскому району Управления Росреестра по Волгоградской области состоялась «горячая телефонная линия» на тему: Проверка законности сделки при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. На вопросы граждан отвечал зам. начальника отдела В.В. Беллер.

Вопрос: В чем заключается проверка органом, осуществляющим государственную регистрации прав законности сделки?

Ответ: При проверке законности сделки орган, осуществляющий государственную регистрации прав устанавливает отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверяет действительность поданных заявителем документов, наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также устанавливает отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав, которые указаны в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Вопрос: Как покупатель может проверить законность сделки и обезопасить себя при заключении договора?

Ответ: Перед заключением сделки можно взять выписку из Единого государственного реестра прав, которая содержит информацию об объекте недвижимости, правообладателе, существующих ограничениях (обременениях), правопритязаниях, о требованиях заявленных в судебном порядке. Также необходимо проверить документы продавца на отчуждаемый объект недвижимости, документ, удостоверяющий личность. Если расчет по договору происходит до подписания договора получить от продавца расписку. По соглашению сторон, возможно, предусмотреть в договоре условие о расчете по договору после государственной регистрации права собственности за покупателем.

межмуниципальный отдел

по городу Волжскому и Ленинскому району