Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Росреестр Петербурга: 15 актуальных вопросов о регистрации права собственности на недвижимость

15 лет исполняется Росреестру: 25 декабря 2008 года вышел Указ Президента Российской Федерации «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии». Кроме того в январе исполнилось 25 лет закону, с которого началось построение современной единой системы государственной регистрации прав на недвижимость - Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ. Заместитель руководителя Управления Росреестра по Санкт-Петербургу Екатерина Кондрашева ответила на 15 актуальных вопросов петербуржцев в сфере государственной регистрации прав на недвижимость.

Вопрос. Можно ли оформить сделку с недвижимостью из другого региона страны, а не по месту нахождения недвижимости?
- Экстерриториально документы можно подать в офисах приема документов МФЦ «Мои документы» вне зависимости от места нахождения объекта недвижимости.

Вопрос. При экстерриториальной подаче документов регистрировать права на объект недвижимости, расположенный в другом субъекте Российской Федерации, будет Управление Росреестра по Санкт-Петербургу?
- Учетно-регистрационные действия в отношении объектов недвижимости проводит территориальный орган Росреестра по месту расположения объекта недвижимости. Документы в другой регион поступают в виде электронных образов посредством программного комплекса.

Вопрос. Каким документом можно подтвердить государственную регистрацию права собственности на недвижимость?
- По результатам проведения регистрационных действий выдаётся выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Выписка может быть:

- в виде электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью;
- в виде бумажного документа, заверенного подписью и печатью сотрудника МФЦ.

Вопрос. Что такое ранее возникшее право?
- Ранее возникшие права – это права, которые возникли до 31 января 1998 года, т.е. до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» № 122-ФЗ. Ранее возникшие права признаются юридически действительными даже при отсутствии их государственной регистрации в реестре недвижимости.

Вопрос. Зачем регистрировать такие ранее возникшие права?

- Регистрация ранее возникшего права в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию собственников недвижимости.

Однако при государственной регистрации перехода таких прав, ограничений и обременений объектов недвижимости, например, при купле-продаже, дарении, объектов недвижимости, государственная регистрация таких прав обязательна.

Граждане, у которых право собственности на имущество возникло до 31 января 1998 года, а в ЕГРН отсутствуют данные о зарегистрированном праве, не смогут распорядиться объектом недвижимости: продать, подарить, завещать, сдать в аренду и т.д.

Такие граждане также не смогут установить запрет на совершение сделок с недвижимостью без их личного участия, поскольку запись об их праве собственности отсутствует в ЕГРН.

Правильно оформленные имущественные права позволяют собственнику свободно распоряжаться имуществом и защитить его от мошенников.

Вопрос. Как зарегистрировать ранее возникшее право?

- Для регистрации нужно обратиться в МФЦ с паспортом и правоустанавливающим документом, например, договором приватизации, купли-продажи, мены, и подать заявление.

Госпошлина за регистрацию ранее возникшего права не уплачивается.

Вопрос. Каковы правила внесения в ЕГРН записи о невозможности регистрации без личного участия правообладателя, т.е. о запрете на совершение сделок с недвижимостью без их личного участия?

- Лицо, указанное в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника объекта недвижимости, или его законный представитель либо его представитель, действующий на основании нотариально удостоверенной доверенности, представляет заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без личного участия правообладателя (его законного представителя).

Запись о таком заявлении вносится в Единый государственный реестр недвижимости в течение пяти рабочих дней.

Заявление о невозможности регистрации может быть представлено в офис МФЦ или в электронном виде через личный кабинет на сайте Росреестра без подписания его усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Отсутствие в ЕГРН сведений о собственнике недвижимости становится препятствием для внесения такой записи.

Вопрос. Нужно ли перед заключением договора купли-продажи погашать в ЕГРН запись о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя?

- Наличие отметки о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем).

При этом запись о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве", и иных случаях, установленных федеральными законами.

В остальных случаях, если собственник объекта планирует распоряжение объектом через представителя по доверенности, вышеуказанную запись в реестре следует погасить.

Вопрос. В чью собственность требуется оформить квартиру, приобретенную с использованием средств материнского (семейного) капитала?

- Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств материнского (семейного) капитала, оформляется на основании соглашения в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей.

Вопрос. Как можно получить сведения о кадастровой стоимости объекта?

- Самый простой способ – это воспользоваться официальным сайтом Росреестра https://rosreestr.gov.ru: раздел «Сервисы» - «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Кроме того, сведения о кадастровой стоимости в форме электронного документа можно получить в форме выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости: в личном кабинете на сайте Росреестра, пройдя авторизацию через Госулуги, открыть раздел «Мои услуги и сервисы» - «Предоставление сведений ЕГРН», выбрать вид выписки «Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости».

Для получения выписки в форме бумажного документа можно обратиться в офис МФЦ.

Сведения о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно.

Вопрос. Стороны договора зачастую фактически передают объект недвижимости, т.е. ключи и доступ к объекту, значительно позже проведения государственной регистрации. Обязательно ли для регистрации права прилагать акт приема-передачи?

- На момент обращения за государственной регистрацией перехода прав на объект недвижимости на основании договора о его отчуждении исполнение обязанности лица, отчуждающего объект, по передаче такого объекта в собственность приобретателя должно подтверждаться актом приема-передачи, если договором или законом не установлено иное.

Например, договором может быть установлен порядок передачи объекта без составления передаточного акта, либо в договоре может быть предусмотрено, что фактическая передача имущества приобретателю будет осуществлена по акту приема-передачи по истечении определенного периода времени после государственной регистрации перехода права на данное имущество. В таком случае акт приема-передачи на государственную регистрацию перехода прав на объект недвижимости может не представляться.

Вопрос. Можно ли погасить запись в ЕГРН о том, что сделка оспорима, и не представлено согласие третьего лица?

- Действующими нормативно-правовыми актами не предусмотрено погашение записи реестра прав на недвижимость ЕГРН в части дополнительных сведений об осуществлении государственной регистрации прав на основании сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица.

Вопрос. Обязательно ли указывать в договоре купли-продажи расшифровку всех ограничений по земельному участку ст.56, 56.1 ЗК РФ? Или достаточно прописать, что имеются ограничения на земельный участок, предусмотренные ст.56, 56.1 ЗК РФ?

- Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В подлежащем государственной регистрации или являющемся основанием для осуществления регистрационных действий договоре (в договоре купли-продажи), предметом которого является земельный участок, должны быть указаны сведения об ограничениях прав на него, обременениях такого участка, ограничениях его использования, а не нормы закона. Отсутствие таких сведений в договоре является основанием для приостановления регистрационных действий.

Вопрос. Какие обязательные пункты должен содержать Договор купли-продажи во избежание приостановления государственной регистрации?

- Заключение договора купли-продажи недвижимости, а также существенные условия данного договора регулируются параграфом 7 главы 30 ГК РФ.

По общему правилу, к существенным условиям договора купли-продажи недвижимости относятся условия о его предмете (статьи 552, 554 ГК РФ) и цене (статья 555 ГК РФ).
Закон или иные правовые акты могут устанавливать дополнительные существенные условия.
Например, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (статья 558 ГК РФ) при продаже недвижимости в кредит с условием о рассрочке платежа - цена объекта недвижимости, порядок, сроки и размеры платежей (п. 1 ст. 489 ГК РФ).

Вопрос. Выплатили ипотеку. Как снять запись об ипотеке в ЕГРН?
- Для погашения регистрационной записи об ипотеке в МФЦ необходимо представить:

в случае, если выдана закладная**:**

совместное заявление залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная**:**

совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

заявления залогодержателя.

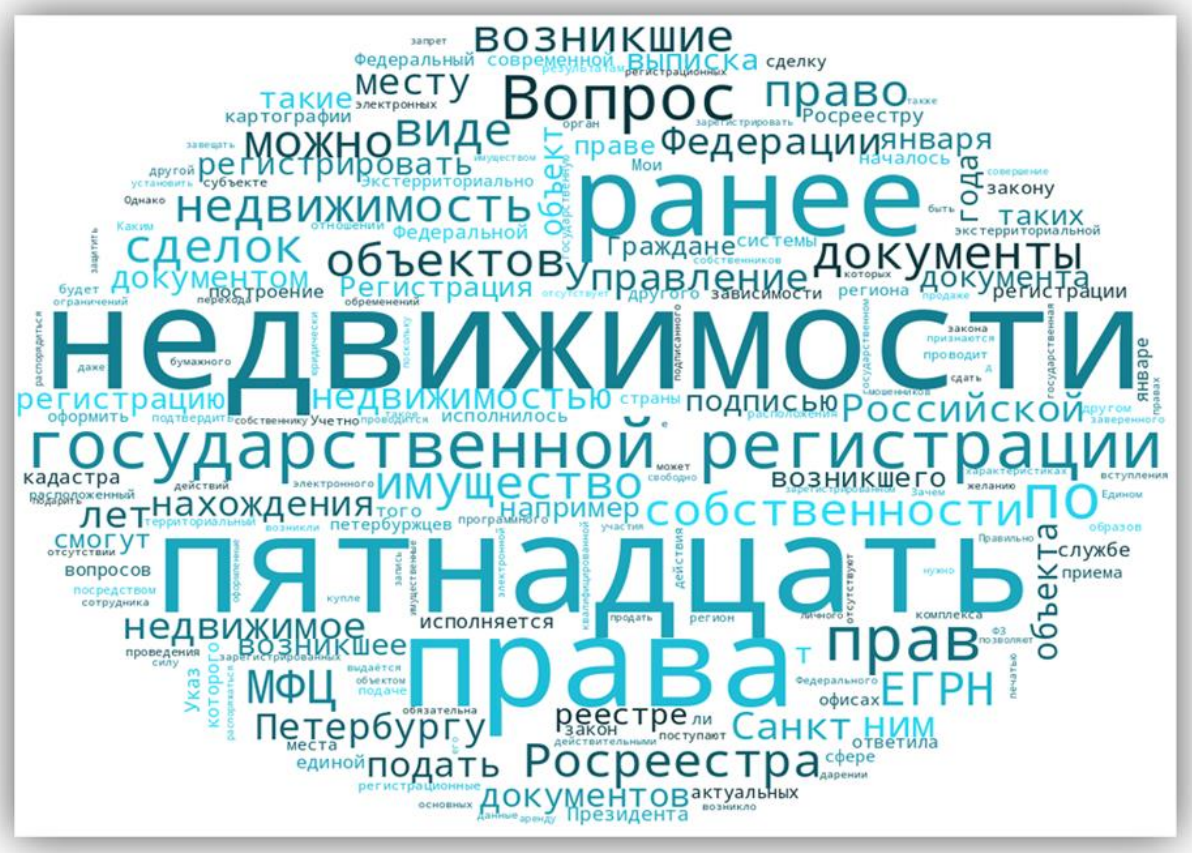
Запись погашается в течение трех рабочих дней.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу:
8 (812) 654-64-30
pr@gbr.ru
78press_rosreestr@mail.ru

Управление Росреестра
по Санкт-Петербургу

Росреестру 15

15 актуальных вопросов о регистрации права собственности



#ПравТотУКогоПраваЗарегистрированы