

На что обратить внимание при подготовке документов к государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу провело анализ причин, по которым государственными регистраторами в 4 квартале 2017 года были приняты решения о приостановлении или отказе в осуществлении государственной регистрации прав на недвижимость. Значительная часть выявленных замечаний, препятствовавших положительному решению о регистрации права, вызвана **ненадлежащей подготовкой** документов.

Обратите внимание на следующие разъяснения и советы.



Регистрация ранее возникшего права

Право собственности, зарегистрированное до **31.01.1998** (дата вступления в силу N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), является ранее возникшим, и записи о регистрации таких прав, совершенные до 31.01.1998, не являются записями Единого государственного реестра недвижимости.

В связи с этим при отчуждении объекта недвижимости (купля-продажа, дарение, мена), либо обременении (аренда, наём, ипотека), ранее возникшее право должно быть обязательно зарегистрировано в ЕГРН.

Для регистрации ранее возникшего права необходимо представить правоустанавливающий документ (подлинник), на основании которого было зарегистрировано право до 31.01.1998, его копию, а также заявление о проведении государственной регистрации ранее возникшего права.

В случае одновременной регистрации ранее возникшего права и его перехода на основании сделки, государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего права не взимается.

В случае одновременной регистрации ранее возникшего права и его обременения на основании сделки, государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего права взимается в размере, равном половине от установленного налоговым законодательством за государственную регистрацию прав.

Запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости **без личного участия** также может быть внесена в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) при представлении соответствующего заявления лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем. Следовательно, указанная запись **может быть внесена в ЕГРН только после регистрации в ЕГРН ранее возникшего права.**



Частные ошибки при составлении договора купли-продажи

- в договоре отсутствуют **полные** данные о продавце/покупателе, позволяющие идентифицировать физическое лицо и внести сведения в Единый государственный реестр недвижимости (в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, - фамилия, имя и отчество дата и место рождения, гражданство, а также наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность);
- договор, выполненный на нескольких листах, не подписан надлежащим образом (отсутствуют подписи сторон или стороны договора), не является целостным (не произведена сшивка документа, не имеется подписей сторон на каждом листе договора);
- договор купли-продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество составлен в простой письменной форме, тогда как подлежит обязательному нотариальному удостоверению (в соответствии с частью 1 ст. 42, частью 2 ст. 54 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению; сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению).
- в договоре купли-продажи не согласовано условие о цене (несоответствие суммы договора в числовом и буквенном выражении, например: 2 300 000 (два миллиона триста) руб., тогда как верно: два миллиона триста тысяч руб.);
- не представлено заявление на регистрацию ипотеки в силу закона (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств);
- не представлен кредитный договор (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств);
- не представлен договор займа и документы, подтверждающие передачу средств по договору займа (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого помещения);
- не представлена закладная (при регистрации прав на основании договора купли-продажи с привлечением кредитных средств), в случае, если выдача закладной по условиям кредитного договора должна быть произведена одновременно с регистрацией права собственности и ипотеки в силу закона.

Договоры купли-продажи, по условиям которых оплата по договору будет произведена после передачи объекта недвижимости покупателю:

в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, **если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара**

покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, **признается находящимся в залоге у продавца** для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Таким образом, если стороны в договоре не предусмотрели иное, по умолчанию, если объект передан, а деньги будут выплачены через некоторое время, возникает ипотека в силу закона, и она должна быть зарегистрирована на основании заявления о регистрации ипотеки в силу закона.

Если стороны согласовали, что ипотека в силу закона в этом случае не будет возникать, то это должно быть указано в договоре.



Погашение ипотеки

В соответствии со ст. 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда о прекращении ипотеки.

Ипотека не может быть погашена по следующим основаниям:

- за погашением записи об ипотеке обращается только одна сторона (залогодатель), заявление залогодержателя не представлено (предоставлено только письмо Банка об исполнении обязательств);
- не представлена закладная (в случае, если права залогодержателя были удостоверены закладной);
- на объект зарегистрировано несколько обременений – ипотеки по разным основаниям, а представлено только одно заявление на погашение записи об ипотеке, из которого не представляется возможным установить, какую именно запись об ипотеке необходимо погасить.

Если в отношении объекта недвижимости зарегистрировано несколько обременений – ипотеки, погашение каждой записи об ипотеке производится на основании отдельного заявления.



Сделки с объектом культурного наследия

При представлении правоустанавливающего документа (договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, а также прав владения и/или пользования таким объектом) убедитесь, что в договоре указано обременение - «Объект культурного наследия» или «Выявленный объект культурного наследия» (в случае, если обременение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости). Кроме того, существенным условием договора в отношении такого объекта должно быть обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на такое имущество или права владения и/или пользования таким имуществом, по выполнению требований, установленных п. 1 - 3 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации". В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении такого объекта действует охранное обязательство, предусмотренное ст. 47.6 Закона №73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и\или пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью такого договора.

До утверждения в установленном порядке охранного обязательства к договору должны быть приложены иные действующие охранные документы:

охранно-арендный договор,

охранный договор или охранное обязательство в отношении памятника истории и культуры,

охранное обязательство собственника объекта культурного наследия или охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия,

паспорт объекта культурного наследия (при его наличии).



Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости

В соответствии со ст. 44 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация договора аренды части земельного участка осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

Государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией сервитута, которым предусмотрено право ограниченного пользования такой частью без соответствующего заявления.

Если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), то государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения

осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие такого здания или сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются.



Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в заявительном порядке

Приостановление государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).