

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Прикамский Росреестр: нюансы регистрации недвижимости для граждан и представителей предпринимательского сообщества

В Управление Росреестра по Пермскому краю (далее - Управление) часто обращаются граждане и представители бизнеса за разъяснениями о порядке действий в той или иной ситуации, касающейся государственной регистрации прав, кадастрового учета, предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), проверок соблюдения земельного законодательства.

Вопрос. Создание ЖСК – существующая практика достройки проблемных объектов долевого строительства многоквартирных домов. Какие документы-основания необходимы для государственной регистрации прав лиц, которые являлись участниками долевого строительства многоквартирного дома, на квартиры после завершения строительства такого дома жилищно-строительным кооперативом?

Ответ. Государственная регистрация прав осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (от 13.07.2015 №218-ФЗ, далее - Закон №218-ФЗ), другими федеральными законами и издаваемыми в соответствии с ними различными нормативными правовыми актами Российской Федерации на основании соответствующего заявления (за рядом исключений, установленных Законом №218-ФЗ).

К заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы - основания для осуществления этого учетно-регистрационного действия (ст.18 Закона №218-ФЗ), в числе которых должен быть документ, подтверждающий исполнение членами жилищно-строительного кооператива всех финансовых обязательств по завершению строительства квартиры перед застройщиком, и, таким образом, получившим право собственности на указанное имущество.

Таким документом может являться справка о полной выплате паевого взноса за завершение строительства объекта, а также иные документы, подтверждающие оплату завершения строительства помещений (квартир) (например, финансовые справки застройщика, завершившего строительство (ст.218 Гражданского кодекса РФ, ст.129 Жилищного кодекса РФ)).

К сведению. Гражданские права и обязанности могут быть определены законодательством, а также могут возникать из действий граждан и юридических лиц, которые в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Так, право лица на недвижимую вещь может возникнуть из действия лица - создания такой вещи для себя с соблюдением закона и иных правовых актов.

Для возведения недвижимости требуется получить разрешение на строительство (ст.51 Градостроительного кодекса РФ), факт ее создания подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается застройщику или жилищно-строительному кооперативу.

Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным ему разрешением на строительство. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (ст.110 Жилищного кодекса РФ).

Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (ст.218 Гражданского кодекса РФ).

На заметку. В случае банкротства застройщика и передачи незавершенного строительства многоквартирного дома жилищно-строительному кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям участников строительства на основании судебного акта арбитражного суда разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается жилищно-строительному кооперативу.

Вопрос. Как погасить запись ЕГРН о том, что на регистрацию не было представлено нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение имущества по сделке (то есть сделка становится оспоримой)?

Ответ. С 1 января 2017 года осуществление государственной регистрации прав возможно в отсутствие предусмотренных законом согласий третьих лиц, органов юридического лица, органов государственной власти и местного самоуправления на совершение сделки, когда отсутствие такого согласия не влечет ничтожность сделки, в связи с чем зачастую указанные согласия не представляются в орган регистрации прав (Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ).

О том, что на государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие указанных лиц на совершение сделки, необходимое в силу соответствующей нормы закона, в ЕГРН вносится соответствующая запись.

Эта запись означает, что на момент регистрации права согласие третьего лица отсутствовало в органе регистрации прав, а не у сторон сделки.

Отмена или изменение состоявшегося факта невозможны, в силу чего отсутствуют основания для погашения указанной записи, в том числе при последующем совершении перехода прав на объект недвижимости, при истечении срока исковой давности на оспаривание сделки и т.д.

Специальными федеральными законами, регулирующими порядок совершения тех или иных сделок, не отменены требования к получению указанных согласий, их оформление необходимо, в том числе для исключения возможности оспорить зарегистрированные права приобретателя имущества из-за отсутствия необходимого в силу закона согласия третьего лица.

Например, Семейный кодекс РФ по-прежнему устанавливает необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга при заключении одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации.

Важно. *Согласия третьих лиц на совершение сделки необходимо предоставлять в орган регистрации прав одновременно с заявлением и иными документами, представляемыми для государственной регистрации перехода права по сделке.*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216)