

Регистрируйте право собственности своевременно

С какими ситуациями сегодня могут столкнуться правообладатели, имея объекты недвижимости, право собственности на которые возникло до создания органа регистрации права.

Сегодня многие владельцы земельных участков, объектов капитального строительства (квартира, нежилое здание, жилой дом, нежилое помещение, сооружение и др), имея на руках тот или иной акт о предоставлении земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, свидетельство, договор мены, договор купли-продажи и другие правоустанавливающие документы, заключенные до 11.01.1999 года, полагают, что являются полноправными собственниками данных объектов недвижимости. Это, действительно, так, но в дальнейшем при совершении каких-либо сделок (купля-продажа, дарение, вступление в наследство, мена и др.) они могут столкнуться с различными проблемами и вопросами.

Указанная ситуация не противоречит законодательству, но следует иметь в виду, что проведение сделки с такими объектами недвижимости в обязательном порядке потребует предварительной регистрации права собственности на него. Одно дело, когда сделка не требует спешки. Другой вопрос, когда по тем или иным причинам время для сделки ограничено и на счету практически каждый час.

В 2012 году организациями технической инвентаризации в рамках исполнения государственного контракта от 07.12.2011 № 165-Д «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (III этап)» была передана техническая документация на объекты капитального строительства для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов.

При наличии на руках правоустанавливающих документов, выданных до 1999 года, и устаревшей технической документации на объекты недвижимости можно столкнуться с разночтением характеристик (адрес, площадь, этаж и др.) объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (внесенные согласно технической документации), и характеристик, указанных в документах собственника.

Данные разночтения могут возникнуть в случае предоставления организацией технической инвентаризации более поздней документации (на более позднюю дату инвентаризации), а также при наличии самовольных перепланировок, возведения пристроек, которые не были своевременно узаконены.

В данных обстоятельствах срок осуществления регистрации права может быть увеличен, государственная регистрация прав может быть приостановлена по решению государственного регистратора прав в случае выявления противоречий между сведениями об объекте недвижимости,

содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости.

Во избежание таких ситуаций, которые могут привести к отказу потенциального покупателя от сделки, да и просто для того, чтобы привести документы на объект недвижимости в порядок, необходимо заблаговременно зарегистрировать свое право собственности.

**Елена Бондарь,
главный специалист-эксперт отдела
повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области.**