

Приобретаете недвижимость - проверьте документы

Недвижимость всегда считалась ценным объектом собственности. Проходило время, менялись и способы приобретения и закрепления прав на объекты недвижимости. Сейчас важно, чтобы эти процессы проходили как можно более цивилизованно. Для этого охрану прав и законных интересов граждан юридических лиц должно брать на себя государство. Практика показывает, что это возможно только при существовании единой системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Прежде всего, одной из важнейших функций государства в условиях рыночной экономики является обеспечение и защита прав собственности (в том числе, и на недвижимое имущество). Это означает, что любой объект недвижимости со своими конкретными характеристиками должен не только существовать «в натуре», но и быть зафиксированным документально в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Другое, столь же важное требование - документальное оформление (регистрация) прав собственности на объект недвижимости, а именно - право владения, пользования и распоряжения объектом собственности. Гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 131 устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество - возникновение, переход, ограничение и прекращение - подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Регистрации подлежат следующие права на недвижимость: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

Государственная регистрация является юридическим актом признания подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. При этом в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997г. государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, что по существу означает презумпцию правильности регистрации прав.

Для осуществления государственной регистрации лица (правообладатели либо уполномоченные ими на то лица при наличии надлежащим образом оформленной доверенности), желающие зарегистрировать права на недвижимость, подают, а регистрирующий орган принимает документы, необходимые для государственной регистрации, затем проводится правовая экспертиза документов, а также законность сделки, устанавливается отсутствие (либо наличие) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на конкретный объект, а также других, оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав. В случае отсутствия оснований, препятствующих государственной регистрации, производится внесение записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (далее — ЕГРП), и наконец, совершается запись на правоустанавливающих документах и выдается свидетельство о произведенной государственной регистрации прав.

Запись на правоустанавливающих документах, подтверждающая государственную регистрацию договора или иной сделки, совершается путем проставления и заполнения специального штампа. Штамп содержит следующие реквизиты: в верхней части штампа - наименование органа, осуществившего государственную регистрацию соответствующей сделки. Затем строка "Произведена государственная регистрация", где указывается вид сделки, "Дата регистрации", "Номер регистрации", "Регистратор". Записи в штампе специальной регистрационной надписи удостоверяются подписью государственного регистратора. После подписи проставляются фамилия и инициалы регистратора. Специальная регистрационная надпись скрепляется печатью органа, осуществившего государственную регистрацию соответствующего договора, сделки.

Правообладателю выдается так же свидетельство о государственной регистрации прав. Существует важнейший принцип, присущий многим системам регистрации, — принцип достоверности: государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Запись в ЕГРП свидетельствует о наличии права, существование которого не требует дополнительных доказательств.

Право не прекращается и не требует дополнительного подтверждения, пока в ЕГРП существует соответствующая запись.

В то же время, законом предусмотрены случаи, когда свидетельство вообще не выдаётся. Так, не может быть выдано свидетельство арендатору либо

залогодержателю, так как регистрируется не право аренды или право залога, а сделка. Кроме того, не выдается свидетельство о государственной регистрации права на объекты недвижимости, которые относятся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Стоит заметить о возможном наличии подлинных правоустанавливающих документов и свидетельства о регистрации права у лиц, не имеющих прав на недвижимость. В настоящее время наличие права на недвижимость, а также отсутствие ограничений (обременений) может подтверждаться выпиской из ЕГРП. Также, не следует отождествлять запись в реестре со свидетельством о государственной регистрации права. Наличие свидетельства только подтверждает проведенную регистрацию в соответствии с указанной в нем датой. Ответ, является ли собственником лицо, предъявившее свидетельство, можно найти только в ЕГРП. Приобретатель недвижимости, действующий разумно, добросовестно и осмотрительно, должен предварительно обратиться к данным ЕГРП, а именно, заказать выписку на объект недвижимости, который его интересует, дабы убедиться в наличии или отсутствии зарегистрированных ограничений на объект недвижимого имущества, ведь оно может быть заложено, передано в аренду или даже арестовано.

**Главный специалист-эксперт Чамзинского межмуниципального
отдела Управления Росреестра по РМ** **Е.А. Бояркина**