

Некоторые вопросы регистрации прав на недвижимость

Управление Росреестра по Курской области продолжает отвечать на вопросы курян, поступившие в ходе проведения «горячих» линий.

- Мне принадлежит ? квартиры, право зарегистрировано в Управлении Росреестра по Курской области в 2009 году. В 2016 году ко мне по наследству перешла оставшаяся ? доля. На руках есть свидетельство о праве на наследство, но документы на регистрацию я еще не подавал. Сейчас хочу эту квартиру продать. Можно ли сразу сдать документы для оформления наследства и для продажи? (Борис К.)

- В соответствии с п. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследуемое имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Закон о регистрации) обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которые оформлены после вступления в силу указанного закона.

Также п. 2 ст. 13 Закона о регистрации установлено, что государственная регистрация перехода права на недвижимость возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав. То есть право продавца должно быть зарегистрировано.

В Вашем случае можно подать документы одновременно на регистрацию права собственности на основании свидетельства о праве на наследство и на переход права собственности на данный объект на основании договора купли-продажи.

Обращаем особое внимание, что государственная пошлина должна быть оплачена за каждое регистрационное действие.

- В 1994 году мы с женой приватизировали квартиру, в которой проживаем, зарегистрировали договор в БТИ. Недавно жена услышала, что все документы на недвижимость должны быть зарегистрированы в Управлении Росреестра по Курской области. Действителен ли наш договор приватизации или нужно сдавать его на регистрацию? (Виктор Л.)

- Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона о регистрации, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной указанным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Закон о регистрации вступил в силу с 31.01.1998. Так как Ваши документы были оформлены надлежащим образом до указанной даты, то они являются действительными.

Но если Вы пожелаете распорядиться своей квартирой, то вначале нужно будет за подтверждением права. Государственная регистрация ранее возникшего права проводится при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества без уплаты государственной пошлины.

В иных случаях взимается государственная пошлина в размере, равном половине установленного размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

- Я получил квартиру по наследству в 2003 году. В Росреестре не регистрировал. Можно ли мне сейчас сдать документы на регистрацию? Что для этого нужно? (Сергей Г.)

- Вы можете обратиться за государственной регистрацией права на основании свидетельства о праве на наследство. Необходимо представить следующие документы:

заявление о государственной регистрации права собственности;

документ, удостоверяющий личность заявителя (для предъявления);

документ, подтверждающий полномочия представителя (если обращается представитель);

документы, подтверждающие право собственности на квартиру (в Вашем случае – свидетельство о праве на наследство оригинал и копия).

В соответствии со статьей 11 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина, размеры которой установлены ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации. За государственную регистрацию права собственности на жилое помещение в порядке наследования взимается государственная пошлина в размере 2 000 руб. для физических лиц.

Кроме того, объект должен быть учтен в государственном кадастре недвижимости.