

Когда хозяин – не барин

Как показывает практика, у многих граждан должным образом не оформлены документы, подтверждающие право на земельный участок, жилой дом, квартиру. При этом они считают себя полноправными хозяевами этой недвижимости и даже не задумываются о том, что фактически не являются ее собственниками. Право собственности гарантирует только государственная регистрация.

Что это такое – «государственная регистрация»

Государственная регистрация – это признанный и подтвержденный государством факт создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, факт совершения сделки с этим имуществом, а также факт возникновения, перехода и прекращения прав на него. Эту процедуру уполномочены выполнять территориальные организации по государственной регистрации. В городе Минске – это РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Здесь имеется самая полная и актуальная информация о регистрируемом объекте недвижимости (арест, запрет и т. д.).

– Не так давно к нам обратился гражданин, который в 2003 году купил дом, но свое право собственности на него своевременно не зарегистрировал, – привела пример из практики агентства заместитель директора Светлана Юрения. – Видимо, он не знал, что при подаче заявления на государственную регистрацию договором предусмотрено присутствие как продавца, так и покупателя. Но уже спустя 10 лет после заключения договора купли-продажи дома выполнить это условие заявителю стало проблематично. Он полностью рассчитался с продавцом, уплатил все деньги, но юридическим собственником так и не стал, хотя и пользуется домом. Полноправным собственником этого жилого дома до сих пор является продавец, которого сейчас поди същи. Остается только один вариант разрешения данной ситуации – в судебном порядке. А



Кстати

В отделе по удостоверению договоров Минского городского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру в 2013 году было удостоверено и зарегистрировано 11 788 договоров, из которых 7758 – договоры купли-продажи, 3321 – дарения.

основанием для регистрации права собственности в данном случае будет уже не договор, а решение (определение) суда.

Данная ситуация типична для договоров приватизации квартир. В Минске еще большое количество жилья остается не приватизированным, и на руках у населения до сих пор находятся не зарегистрированные в установленном порядке договоры.

Внимательно читайте договор

Эта рекомендация не теряет своей актуальности. И если бы покупатель недвижимости внимательно прочитал все пункты договора, то недоразумений в последующем было бы меньше. Во всех договорах купли-продажи четко прописано, что он (договор) действителен с момента государственной регистрации. В документе указано и кому принадлежит право подачи заявления на государственную регистрацию.

Причем срок обращения за ней не нормируется. Нет такой необходимости, поскольку и так понятно: нет регистрации – нет прав.

К слову, в 2013 году регистраторами Минского городского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру зарегистрировано 45 698 договоров купли-продажи, из которых 137 были удостоверены до 2010 года. В агентстве применяется принцип «одного окна». Вы можете прийти за консультацией по сделке с недвижимым имуществом, узнать, какие необходимы документы для того, чтобы удостоверить ваш договор.

Эту информацию вам также предоставят по телефону: (8-017) 286-30-45, 286-33-80.

Три в одном

– Чтобы собственники (их можно условно так называть до момента получения соответствующего свидетельства) не забывали обращаться за государственной регистрацией своих прав на основании удостоверенных в установленном порядке договоров, я бы порекомендовала эти договора удостоверять у регистраторов нашего агентства, – подсказывает специалист. – Наряду с нотариусами им тоже предоставлено такое

право. Это очень удобно, поскольку отпадает надобность ездить с документами по инстанциям. При удостоверении договора купли-продажи, мены, дарения и других операций с недвижимостью наш регистратор сразу же принимает заявление и на государственную регистрацию. Это означает, что ваше право на недвижимость будет зарегистрировано в день удостоверения договора купли-продажи. Таким образом, цепочка оформления не прерывается. Кроме того, при необходимости, можно заказать у нас и оформление нового технического паспорта. В результате на выходе вы получите на руки полный пакет документов на вашу квартиру: удостоверенный договор купли-продажи, свидетельство о государственной регистрации и технический паспорт. Больше никуда ходить не требуется.

Для сравнения: если кто-то все же решит удостоверить договор у нотариуса, то на руки получит лишь один документ – удостоверенный договор. После чего все равно придется обратиться в Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру за государственной регистрацией и изготовлением технического паспорта.

Справедливости ради стоит заметить, что по вашему заявлению нотариус может и сам привезти ваши документы в агентство, но за эту дополнительную услугу, как вы понимаете, придется понести и дополнительные расходы.

Для тех, кто не в курсе

С 1 апреля 2014 года вступает в силу Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений». Этим документом определено, что жилые помещения государственного жилищного фонда, которые граждане занимают на условиях договоров найма, до 1 июля 2016 года подлежат включению в состав жилых помещений коммерческого использования. Иными словами – государственное неприватизированное жилье перейдет в разряд арендного. А наниматели, совершеннолетние члены их семей и другие граждане, за которыми сохраняется равное с нанимателем право владения и пользования этим жилым помещением, вправе обратиться с заявлением о его приватизации до указанной выше даты.

Людмила ШЕСТОКОВИЧ, «ЗН»
УНП ??????????????????

В тему

Информация о собственниках недвижимого имущества сегодня открыта. Ее можно получить в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Предоставляется она в виде выписки из регистрационной книги. Если вы обратились в агентство по этому вопросу, не забудьте указать, о каком недвижимом имуществе информация вас интересует – доме, квартире или земельном участке. Укажите и адрес объекта. Для заказа выписки необходимо при себе иметь паспорт и оплатить услугу, стоимость которой составляет на сегодня 26 000 рублей.