

Что нужно знать при регистрации нежилой недвижимости?

В процессе осуществления Управлением Росреестра по Алтайскому краю (далее – Управление) государственной регистрации прав на недвижимое имущество нежилого назначения и сделок с ним у правообладателей возникают вопросы, в связи с чем, представляется необходимым обратить внимание на следующие моменты.

В настоящее время документы на регистрацию прав могут быть поданы в любом офисе приема документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю вне зависимости от места нахождения объекта недвижимости, например, в городе Барнауле в отношении гаража, расположенного в г. Бийске или любом другом муниципальном образовании Алтайского края.

С 01.04.2014 государственная регистрация права на объекты недвижимости нежилого назначения Управлением проводится в срок 10 календарных дней. При этом, размер оплаты государственной пошлины остался прежним: для физических лиц размер государственной пошлины за регистрацию права составляет – 1000 руб., для юридических лиц – 15000 руб.

Правообладателям следует помнить, что в случае распоряжения одним из супругов совместно нажитого имущества на государственную регистрацию перехода права либо иной сделки с данным имуществом заявителям необходимо представить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Отсутствие такого согласия является основанием для приостановления регистрации, а в случае не устранения причин, препятствующих государственной регистрации, основанием для отказа в ее проведении.

В случае перехода права на основании договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество заявителям на государственную регистрацию необходимо представить документ, подтверждающий, что продавец известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о своем намерении продать долю либо отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли. Отсутствие указанных документов также является основанием для приостановления, отказа в государственной регистрации прав.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. При этом заявитель (одна из сторон) оплачивает государственную пошлину в полном размере, что составляет для физических лиц – 1000 руб., для юридических лиц – 15000 руб. независимо от количества объектов передаваемых в аренду.

С 01.10.2013 изменение арендатора в договоре аренды земельного участка при регистрации перехода права собственности на расположенный на таком земельном участке объект капитального строительства не требуется. В этой связи отсутствие заявлений и иных документов, необходимых для государственной регистрации изменения арендатора земельного участка, не является основанием для отказа в

государственной регистрации перехода права на здание (строение), сооружение или другое недвижимое имущество, расположенное на таком земельном участке.

Отдельного внимания заслуживает ситуация с самовольно возведенными пристроями к основному объекту, права на который уже зарегистрированы. Суть проблемы состоит в том, что в большинстве случаев собственники объекта капитального строительства производят возведение пристроев без соблюдения установленного действующим законодательством порядка, т.е. без разрешения на строительство (реконструкцию) объекта. Впоследствии возникает необходимость распорядиться данным объектом, что возможно только после того, как право собственности на такие объекты будет зарегистрировано.

Единственным способом узаконения самовольного пристроя является признание права собственности на объект недвижимого имущества с учетом самовольно возведенного пристроя в судебном порядке.

Наличие расхождений в сведениях о технических характеристиках объекта недвижимого имущества (площадь, литер, этажность), в связи с возведением самовольного пристроя, содержащихся в правоустанавливающих документах (договор купли-продажи) и кадастровом паспорте на такой объект недвижимости, а также в случае отсутствия судебного акта, свидетельствующего об узаконении такого пристроя в установленном законом порядке, является основанием для приостановления государственной регистрации и последующего отказа в ее проведении.

Хотелось бы обратить внимание, что на практике не редко встречаются такие ситуации, когда владелец о наличии у него самовольного возведенных пристроев и связанных с ними проблем узнает только в процессе государственной регистрации, в рамках которой узаконить их практически не возможно из-за значительных временных затрат. Во избежание подобной проблемы правообладателям, а также потенциальным покупателям, необходимо перед заключением сделки сверить технические характеристики объекта, содержащиеся в правоустанавливающих документах, свидетельстве о государственной регистрации и кадастровом паспорте на такой объект недвижимости, содержащий сведения на момент совершения сделки.

Учет вышеизложенных положений действующего законодательства правообладателями – участниками гражданского оборота - приведет к отсутствию проблем в ходе осуществления государственной регистрации и положительно скажется на ее сроках.

И.С. Храмова, заместитель начальника
отдела регистрации прав на объекты
недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Алтайскому краю