Чтобы распоряжаться купленной квартирой по своему усмотрению и совершать любые сделки с ней – продавать, дарить или передавать в наследство – вы должны обладать зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) правами на нее. Эксперты компании «Метриум» проанализировали, как и где грамотно оформить документы, чтобы получить заветную запись в реестре, и на что стоит обратить внимание. Какие права на недвижимость нужно регистрировать

Государственной регистрации подлежат право собственности на недвижимость и все совершаемые с ней сделки: купли-продажи, дарения, наследования и пр. Кроме того, регистрируются ограничения прав и обременения недвижимости: ипотека, доверительное управление, аренда. Все перечисленные сведения об объекте заносятся в единую базу ЕГРН и хранятся там в актуальном на текущий момент виде. На рынке первичной недвижимости оформление права собственности, как правило, входит в пакет услуг продающей стороны. При покупке вторичного жилья данная процедура ложится на плечи покупателя. При этом неважно, гражданин России он, иностранец или вовсе не имеет гражданства. Права собственника, которому еще не исполнилось 14 лет, регистрирует его законный представитель (родитель, попечитель или усыновитель), а недееспособного – опекун. Как оформить право собственности на недвижимое имущество

Для оформления права собственности владельцу недвижимости нужно обратиться в регистрирующий орган (любой офис «Мои документы» или Росреестра) и подождать 5-12 дней, в зависимости от особенностей конкретной ситуации. Причем заявка может быть подана любым наиболее удобным способом: лично в соответствующем органе, с помощью доверенного лица, по почте или через онлайн-портал Госуслуг. Ветераны ВОВ и инвалиды I и II групп могут воспользоваться бесплатной услугой обслуживания на дому. Прежде чем зарегистрировать право собственности на квартиру, необходимо уплатить государственную пошлину в размере 2 000 рублей для физических и 22 000 рублей для юридических лиц. Отследить статус заявки можно с помощью специальной онлайн-услуги на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Какие документы нужны

В первую очередь, вам нужно само заявление на регистрацию, в котором указываются сведения о вас, вашей недвижимости и действиях, которые вы хотите совершить. На его основании регистрирующий орган оформляет право собственности. Форму заявления можно скачать с официального сайта Росреестра. Кроме этого необходим ряд документов, среди которых: – удостоверяющий личность (паспорт), – правоустанавливающий (тот, на основании которого вы стали владельцем), – квитанция об уплате госпошлины. Полный перечень того, что потребуются для регистрации, указан на сайте Росреестра. В случае, если вы оформляете собственность лично в регистрирующем органе, специалисты окажут вам ощутимую помощь: помогут с заполнением заявления, проверят на правильность документы и исправят неточности при необходимости. Так риск получить отказ в оформлении из-за допущенных ошибок будет сведен к минимуму. Это значительно упростит и ускорит процедуру. Как подтвердить право собственности на недвижимое имущество

Некоторые до сих пор ошибочно полагают, что свидетельство розового цвета с печатью и водяными знаками – это доказательство права собственности на недвижимый объект. С 2016 года единственным действительным подтверждением того, что вы обладаете

недвижимостью, является выписка из Единого государственного реестра. Поэтому сегодня, если вы продаете квартиру, главное – иметь зарегистрированное в системе право собственности, а не обладать им на каком-либо бумажном носителе. Информацию из реестра может легко получить каждый человек в удобное ему время из любой точки мира, отправив запрос по интересующему объекту недвижимости. Выписку выдадут в течение пяти дней в электронном или бумажном виде. В ней будет указано, кто является собственником на текущий момент. Стоимость услуги составляет 300 рублей для физических лиц и 950 рублей – для юридических. Важно помнить, что информация из реестра запрашивается для каждого случая отдельно: сведения, которые в ней содержатся, актуальны и действительны только на момент выдачи, поэтому нельзя получить документ один раз и оставить его на будущее. Как только в ваших руках появилась выписка, с недвижимостью могут совершаться новые сделки, регистрируемые в ЕГРН. Что если в выписке из ЕГРН ошибки? Если вы получили выписку из ЕГРН и обнаружили, что кроме вас собственником квартиры является посторонний человек, вам нужно обратиться в Росреестр и заявить о наличии возражений. Случаи подобного рода оспариваются в судебном порядке. От такой ситуации можно себя обезопасить: обратитесь с заявлением о внесении в реестр специальной записи, благодаря которой совершение сделок в отношении недвижимости будет невозможно без вашего личного участия. В таком случае попытки других лиц повлиять на информацию, которая содержится в ЕГРН, будут отклоняться регистрирующим органом без объяснения причин. Исключение, на которое вы не сможете повлиять, – изменение прав собственности на основании судебного решения. Возможно также, что в вашей выписке есть технические ошибки (опечатки, грамматические или арифметические ошибки и пр.). В таком случае вам достаточно подать заявление об исправлении неточностей и подождать три дня. Что еще нужно знать Выписка из ЕГРН содержит в себе основную информацию об объекте недвижимости, в том числе сведения о его собственнике. Однако встречаются ситуации, когда не все правообладатели обратились в росреестр с заявлением о регистрации права собственности. В таком случае и в выписке сведений о них не будет. Поэтому если вы покупаете квартиру и ориентируетесь только на данные, полученные в ЕГРН, есть риск совершить сделку, которая в дальнейшем будет признана недействительной. Это возможно, например, если продажа была совершена одним из супругов без согласия другого, хотя квартира находится в долевой собственности. Договор о вашей покупке впоследствии будет оспорен в судебном порядке и расторгнут. Избежать данной проблемы можно одним способом: тщательно изучайте документы и узнавайте обо всех правообладателях на квартиру. «Оформление права собственности – необходимая и обязательная процедура для владельцев недвижимости, – резюмирует Наталья Круглова, генеральный директор компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – Только после ее регистрации в Едином государственном реестре вы считаетесь полноправным собственником жилья. На первый взгляд сбор и оформление необходимых документов могут показаться слишком сложным и долгим процессом. Однако вам следует только придерживаться определенного алгоритма: подготовить необходимые документы, оплатить государственную пошлину, обратиться с заявлением в регистрирующий орган и ждать результата».