

ОШИБКИ ПРИ ПРИЕМЕ ДОКУМЕНТОВ.

Когда документы для государственной регистрации права или по сделке с недвижимостью, которые сдают граждане, не отвечают требованиям, то регистрация прав и перехода прав приостанавливается. Недочеты и недостатки чаще всего обнаруживаются не сразу в момент сдачи документов, а чуть позже. Это для участников сделки часто становится неприятным сюрпризом и заставляет срочно исправлять ошибки или доносить документы.

Процедура государственной регистрации начинается с приема документов, который на сегодняшний день осуществляется через многофункциональные центры (МФЦ). Срок государственной регистрации прав и перехода прав на недвижимое имущество в нашем регионе сокращен до трех рабочих дней. Поэтому если раньше было время для донесения документов, исправления и пр., то теперь его практически нет - регистрация осуществляется быстрее.

Большое количество приостановок влекут за собой ошибки в заявлениях - неверно указываются вид регистрационного действия, паспортные данные, даты и др.

Еще к частым ошибкам регистраторы отнесли неправильный размер государственной пошлины. И напомнили: если пошлина не уплачена (или не доплачена), то они вправе не рассматривать такие документы и возвращать их в течение пяти рабочих дней. Из-за этого заявители вынуждены будут обращаться на регистрацию повторно.

Когда супруги регистрируют совместную собственность, должны прикладывать к документам свидетельство о браке. При участии в сделке несовершеннолетних следует подтверждать полномочия их законных представителей - предоставлять свидетельство о рождении. Если у продавца поменялась фамилия, тоже требуется документ о ее смене.

Некоторые договоры купли-продажи недвижимости подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Регистраторы проводят правовую экспертизу и нотариальных договоров.

- При нотариальных сделках часто причиной приостановок становится отсутствие заявления на регистрацию ранее возникшего права продавца. Преимущество нотариальных сделок в том, что подать документы на регистрацию может только одна из сторон договора.

Но присутствие продавца на сделке бывает необходимо, когда право его на недвижимость в государственном реестре не зарегистрировано, и ему нужно подать заявление о регистрации ранее возникшего права. На практике также нотариусы оставляют у себя документы о регистрации ранее возникшего права, но они необходимы для регистрации права и их надо истребовать. Это же касается и приказов органов опеки - если при нотариальных договорах отчуждение производится при согласии органов опеки, то нотариусы тоже оставляют их у себя. Для регистрации нужна хотя бы копия такого приказа или подробное описание данного приказа в договоре.

Еще одно замечание по поводу нотариальных сделок - когда расчеты за

недвижимость совершаются в рассрочку, необходимо оформить ипотеку в пользу продавца. На практике часто в договоре об этом не говорится и заявление на ипотеку не подается. В результате регистрации сделки приостанавливается.