

## **Регистрируйте право собственности своевременно**

*С какими ситуациями сегодня могут столкнуться правообладатели, имея объекты недвижимости, право собственности на которые возникло до создания органа регистрации права.*

Сегодня многие владельцы земельных участков, объектов капитального строительства (квартира, нежилое здание, жилой дом, нежилое помещение, сооружение и др), имея на руках тот или иной акт о предоставлении земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, свидетельство, договор мены, договор купли-продажи и другие правоустанавливающие документы, заключенные до 11.01.1999 года, полагают, что являются полноправными собственниками данных объектов недвижимости. Это, действительно, так, но в дальнейшем при совершении каких-либо сделок (купля-продажа, дарение, вступление в наследство, мена и др.) они могут столкнуться с различными проблемами и вопросами.

Указанная ситуация не противоречит законодательству, но следует иметь в виду, что проведение сделки с такими объектами недвижимости в обязательном порядке потребует предварительной регистрации права собственности на него. Одно дело, когда сделка не требует спешки. Другой вопрос, когда по тем или иным причинам время для сделки ограничено и на счету практически каждый час.

В 2012 году организациями технической инвентаризации в рамках исполнения государственного контракта от 07.12.2011 № 165-Д «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (III этап)» была передана техническая документация на объекты капитального строительства для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов.

При наличии на руках правоустанавливающих документов, выданных до 1999 года, и устаревшей технической документации на объекты недвижимости можно столкнуться с разночтением характеристик (адрес, площадь, этаж и др.) объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (внесенные согласно технической документации), и характеристик, указанных в документах собственника.

Данные разночтения могут возникнуть в случае предоставления организацией технической инвентаризации более поздней документации (на более позднюю дату инвентаризации), а также при наличии самовольных перепланировок, возведения пристроек, которые не были своевременно узаконены.

В данных обстоятельствах срок осуществления регистрации права может быть увеличен, государственная регистрация прав может быть приостановлена по решению государственного регистратора прав в случае выявления противоречий между сведениями об объекте недвижимости,

содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости.

Во избежание таких ситуаций, которые могут привести к отказу потенциального покупателя от сделки, да и просто для того, чтобы привести документы на объект недвижимости в порядок, необходимо заблаговременно зарегистрировать свое право собственности.

**Елена Бондарь,  
главный специалист-эксперт отдела  
повышения качества данных ЕГРН  
Управления Росреестра  
по Омской области.**