Ошибки заявителей при подготовке документов на регистрацию

Межмуниципальный Куйбышевский отдел Управления Росреестра по Новосибирской области информирует об основных причинах, препятствующих регистрации.

1. Ранее возникшее право на объект недвижимости, с которым заключена сделка, не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и документы для регистрации ранее возникшего права продавца (дарителя, арендодателя, залогодателя) не представлены одновременно с документами о переходе права или обременении объекта недвижимости.

2. Не соблюдены существенные условия сделки, предусмотренные законом:

1. отсутствуют полные данные о стороне сделки либо в таких данных содержатся ошибки: в отношении граждан – это фамилия, имя отчество (при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность; в отношении юридических лиц – его полное наименование, место нахождения, ИНН, ОГРН;
2. не указана категория земель земельного участка, являющегося предметом сделки;
3. не указаны данные о земельном участке, на котором расположено отчуждаемое здание, строение или сооружение;
4. не согласовано условие о цене объекта недвижимости, являющего предметом договора купли-продажи: отсутствует условие о цене либо указанная в договоре цена в числовом выражении не совпадает с текстовым, например, «1350000 рублей (один миллион триста тысяч рублей)»;
5. в договоре купли-продажи (мены) жилого помещения указано об отсутствии лиц, сохраняющих право пользования таким помещением, однако приложенная к документам выписка из домовой книги свидетельствует о наличии таких лиц;
6. договор, предусматривающий передачу права собственности (владения, пользования) на объект культурного наследия, включенный в реестр, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, в отношении которого действует охранное обязательство, не содержит в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности (владения, пользования) этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. Отсутствует копия охранного обязательства в качестве приложения к договору.

3. К заявлению о государственной регистрации прав не приложены необходимые документы:

1. представлено менее одного подлинника договора, заключенного после 17.09.2003;
2. не представлен подлинник договора (только копия), заключенного до 17.09.2003, либо иного необходимого документа - доверенности, согласия супруга на совершение сделки, свидетельства о заключении брака и т.п.;
3. не представлен технический план объекта, подготовленный в связи с передачей в аренду (сервитут) части объекта недвижимости (земельного участка, здания, помещения);
4. при продаже объекта недвижимости не представлен документ о полной оплате цены объекта недвижимости либо заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона, если договор не содержит условия о том, что на момент его заключения расчет произведен в полном объеме, либо о том, что залог в силу закона не возникает;
5. не представлен кредитный договор (договор займа) в случае приобретения имущества с использованием кредитных (заемных) средств.

4. Сделка совершена неуполномоченным лицом:

1) доверенность представителя не содержит необходимых полномочий: например, на подписание договора купли-продажи (ипотеки, аренды);

2) срок доверенности представителя на момент совершения сделки истек;

3) на момент совершения сделки истек срок полномочий единоличного исполнительного органа юридического лица (директора, генерального директора), подписавшего договор от имени организации;

4) в случае банкротства сделка совершена лично должником, а не конкурсным управляющим при банкротстве организации или финансовым управляющим при банкротстве гражданина.

5. Не соблюдена форма договора.

Сделка по отчуждению или договор ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделка, связанная с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделка по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, совершена в простой письменной форме.

6. Причиной приостановления государственной регистрации прав являются ошибки в заявлениях: неверно указаны вид регистрационного действия (регистрация права собственности вместо права общей долевой собственности), фамилия/имя/отчество, паспортные данные, дата, место рождения, гражданство, место регистрации физического лица, наименование, ИНН, ОГРН, место нахождения юридического лица.

Перед подписанием заявления о совершении учетно-регистрационных действий необходимо внимательно проверить все сведения, указанные в заявлении.

Учет указанной информации при подготовке пакета документов для регистрации позволит заявителю получить государственную услугу в установленные сроки, избежать необходимости сбора и предоставления дополнительных документов, а также временных и материальных затрат.