

ДО УВАГИ ВЛАСНИКІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Придбали нерухоме майно, проте у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) виявили чинний запис за попереднім власником. Не поспішайте панікувати, а звертайтеся до державного реєстратора з заявою про внесення змін до запису.

Про процедуру внесення змін до Державного реєстру прав інформує Ганна Пилипенко - головний спеціаліст відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Донецькій області.

Будь – які записи щодо набуття права власності на об'єкт нерухомого майна фіксуються у Державному реєстрі прав, функціонування якого здійснюється з 01.01.2013. До цього ж часу реєстрація нерухомості відбувалась у Реєстрі прав власності на нерухоме майно (далі – Реєстр прав власності) який з 01.01.2013 став архівною складовою частиною Державного реєстру прав та відповідно до норм чинного законодавства використовувався державним реєстратором виключно для перегляду інформації під час вчинення реєстраційних дій з нерухомістю. Згодом здійснення державної реєстрації за умови таких технічних змін призвели до численних непорозумінь з боку власників об'єктів нерухомого майна.

Тож спробуємо розібратися у ситуації яка викликає запитання у громадян на практиці типової процедури укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Так, у разі відчуження нерухомості, запис щодо права власності за новим власником вноситься державним реєстратором до Державного реєстру прав не анулюючи інформацію щодо попереднього власника у Реєстрі прав власності. Необхідно зазначити, що ведення Державного реєстру прав передбачає, внесення до реєстру відомостей про набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, які є актуальними та мають пріоритет перед записами Реєстру прав власності. Наявний запис у архівному реєстрі щодо продавця не обмежує покупця у здійсненні своїх прав на об'єкт нерухомого майна.

Проте, так зване подвоєння записів не рідко викликає не аби яку плутанину та обурення серед населення, тим самим ставивши під сумнів компетентність державних реєстраторів.

Оскільки політика держави направлена на удосконалення надання якісних адміністративних послуг, прогалина щодо подвійної реєстрації була цілком усунена шляхом внесення відповідних змін до норм чинного законодавства.

Так, пунктом 45 Порядку ведення державного реєстру речових прав на нерухоме майно встановлено, що у разі державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 01.01.2013 в Реєстрі прав власності, після внесення до Державного реєстру прав відомостей щодо права власності за новим правонабувачем, державний реєстратор проставляє у архівному реєстрі відмітку про погашення запису щодо права власності за відчужувачем.

Правила цього пункту в частині проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності застосовуються також у разі, коли така державна реєстрація вже проведена в Державному реєстрі прав, без

проставлення відповідної відмітки під час проведення реєстраційних дій щодо відповідного об'єкта нерухомого майна - за заявою про внесення змін до записів Державного реєстру прав. Така заява може бути подана як особою, записи про яку в Реєстрі прав власності залишилися без проставлення відмітки про погашення, або її спадкоємцями.

Процедура внесення змін є досить легкою, а саме достатньо звернутись до державного реєстратора з заявою про внесення змін та документом про сплату адміністративного збору, що на сьогодні складає 80 грн. Внесення змін до записів здійснюється у строк, що не перевищує одного робочого дня з дня реєстрації відповідної заяви.

Крім того, положення норм чинного законодавства не зобов'язують вносити зміни до записів Реєстру прав власності. Тобто погашення запису щодо права власності за попереднім власником нерухомого майна залежить виключно від особистого бажання теперішнього володаря та не обмежує його у здійсненні прав щодо розпорядження своїм майном.

Більш детальну консультацію з питань державної реєстрації можна отримати за телефоном: (06264) 42481.

Юстиція відкрита для людей