

РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ

Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.

- Выдается ли выписка из Единого государственного реестра недвижимости при погашении регистрационной записи об ипотеке?

- В соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

В связи с тем, что прекращение ипотеки объекта недвижимости не влечет возникновение или переход права на это имущество, то погашение регистрационной записи об ипотеке не удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

- При покупке квартиры продавец не предоставил в Росреестр согласие супруги на продажу. Получив документы после регистрации, обнаружила, что в выписке указано «Отсутствует согласие на продажу в соответствии со ст.35 Семейного кодекса»? Можно ли убрать такую отметку?

- Требование о необходимости получения одним супругом нотариально удостоверенного согласия другого супруга на распоряжение недвижимостью по-прежнему действует и не отменено. Однако теперь Росреестр не вправе требовать предоставления согласия супруга для проведения государственной регистрации перехода права собственности к новому собственнику и не уполномочен выяснять вопрос о наличии или отсутствии такого согласия. То есть даже при отсутствии согласия супруга регистрация будет проведена без приостановления и предварительного уведомления сторон сделки.

Вместе с тем, при регистрации перехода права на нового собственника в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) вносится запись об отсутствии необходимого согласия супруга на совершение сделки («согласие супруга на отчуждение недвижимости не предъявлено»), что ведет к ограничению прав нового собственника. Поскольку, впоследствии супруг, чье согласие не было получено, может оспорить такую сделку в суде и признать ее недействительной.

Информация об отсутствии согласия супруга отражается в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Нормами действующего законодательства не предусмотрен порядок погашения указанной выше записи.

С целью минимизации рисков приобретения объекта по сделке, которая впоследствии может быть оспорена в судебном порядке, Росреестр рекомендует приобретателю недвижимости настоять на получении и предоставлении на государственную регистрацию нотариально удостоверенного согласия супруга.

Рекомендуем гражданам при обращении в регистрирующий орган за государственной регистрацией сделки (ограничения, обременения), перехода права и права собственности отражать в заявлениях о государственной регистрации сведения о семейном положении.

- Подскажите, пожалуйста, что такое выписка ЕГРН и зачем она нужна ?

- Выписка из ЕГРН - это официальный документ, предоставляемый Росреестром, в котором указан собственник недвижимости, дата регистрации, характеристики объекта недвижимости, возможные обременения, аресты, запрещения на сделки с ним (ипотека, рента и т.д.). На сегодня выписка ЕГРН это обязательный документ для совершения

любых сделок с недвижимостью. Он необходим для подтверждения прав собственника, проверки отсутствия обременений. Это главный способ проверки недвижимости перед покупкой и способ обезопасить себя от мошенников. Выписка так же требуется как официальный документ для предоставления в суды, налоговые, для проведения кадастровых работ, для того, чтобы собственнику зарегистрировать на своей жилплощади определенных лиц.