



ПРАВООУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ - ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ПРАВО НА ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Правоустанавливающими называются документы, которые определяют, кому именно принадлежит право собственности чего-либо (в нашем случае – квартиры или загородного жилья). Данные документы могут быть различными: все зависит от того, каким образом квартира стала собственностью лица. На сегодняшний день существует больше десяти видов правоустанавливающей документации, приведенных в следующей таблице:

Вид документа	Основание для получения квартиры в собственность
Зарегистрированный договор купли-продажи	Покупка квартиры
Зарегистрированный договор мены	Приобретение квартиры по договору мены
Зарегистрированный договор дарения	Дарение
Зарегистрированный и удостоверенный нотариусом договор ренты	Приобретение квартиры по договору ренты
Договор обмена права собственности на право найма	Приобретение квартиры по обмену
Удостоверенное нотариусом и зарегистрированное свидетельство о праве на наследство по закону (или по завещанию)	Получение квартиры по наследству
Удостоверенное нотариусом и зарегистрированное свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	Приобретение квартиры супругами на общие средства во время брака
Зарегистрированная справка ЖСК о выплате пая	Выплата пая в ЖСК
Зарегистрированный договор долевого участия	Участие в долевом строительстве
Зарегистрированный договор мены	Получение квартиры в случае сноса дома
Зарегистрированная копия решения суда, вступившего в законную силу	Решение суда
Соглашение о расторжении договора купли-продажи, ренты, мены, дарения	Расторжение договоров купли-продажи, ренты, мены, дарения

ФАКТ : наиболее «сомнительным» в плане надежности юристы считают такой правоустанавливающий документ, как договор ренты (пожизненное содержание с иждивением), который получатель ренты в любой момент может попытаться расторгнуть. Если нет уверенности в человеке, с которым клиент собирается заключить данный договор, он должен быть предельно осторожен: нужно проконсультироваться с юристом, хранить все документы, подтверждающие тот факт, что выполняются обязательства, данные получателю ренты (чеки за лекарства, счета из магазинов, денежные расписки и т.д.).

Как видите, право на собственность квартиры может утверждаться различными документами. Но для того чтобы вступить во владение недвижимостью, недостаточно правоустанавливающего документа. Также должны быть правоподтверждающие документы.

ЧЕМ ПРЕДСТАВЛЕНА ПРАВОПОДТВЕРЖАЮЩАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ?

Начиная с 1998 г. подтвердить право собственности на квартиру может только запись в ЕГРП – Едином государственном реестре прав. Документ, удостоверяющий, что такая запись действительно имеется в ЕГРП, и называется правоподтверждающим. В зависимости от того, когда именно квартира была передана в собственность кому-либо (с соответствующей записью в реестре прав), существуют следующие виды правоподтверждающих документов:

- **Регистрационное удостоверение из БТИ.**
Является действующим правоподтверждающим документом в тех случаях, когда подтверждается право собственности на квартиру, установленное до 31.01.1998г.
- **Свидетельство о собственности на жилище,** выдавалось Правительством Москвы, при приватизации жилых помещений в 90-х годах.
- С 01.02.1998г. подтверждением прав на владение какой-либо недвижимостью является **свидетельство о государственной регистрации права.**

КАКАЯ ИНФОРМАЦИЯ УКАЗАНА В СВИДЕТЕЛЬСТВЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Следует понимать, что свидетельство о государственной регистрации права на квартиру, это не просто справка, это – документ строгой отчетности, имеющий высокую степень защищенности (на уровне ценных бумаг), номер и учетную серию. В свидетельстве о государственной регистрации права указываются следующие сведения:

- ФИО, дата рождения, место жительства, паспортные данные владельца квартиры.
- Информация об объекте: вид недвижимости (квартира), адрес, этажность, площадь.
- Кадастровый номер объекта.
- Вид зарегистрированного права.
- Вид правоустанавливающего документа, предоставленного в федеральную регистрационную службу для подтверждения права собственности: договор приватизации, дарения, купли-продажи; свидетельство о праве наследования и т.д.
- Обременение зарегистрированного права, если таковое имелось на момент выдачи правоустанавливающего документа.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ УТЕРЯНЫ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИЛИ ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ?

- В том случае, если клиент не может найти правоустанавливающие документы на квартиру, их нужно восстановить. Восстановление документов, устанавливающих право собственности, происходит так:
- Существует возможность заказать справку о правообладателях в ДЖПиЖФ и там же получить дубликат договора передачи (если речь идет о праве до 1998 г.).
 - Также владелец может получить повторное свидетельство о государственной регистрации права или справку о содержании правоустанавливающих документов в Росреестре.

- При восстановлении правоподтверждающих документов, выданных до 01.02.1998 года, владелец квартиры с паспортом должен обратиться в окружное отделение Департамента жилищной политики и жилого фонда, где ему выдадут бланк заявления на получение копии свидетельства или договора о приватизации квартиры и квитанцию на оплату госпошлины. После заполнения заявления и оплаты квитанции в течение 15 рабочих дней владельцу квартиры будет выдана справка с теми же сведениями, которые имелись в оригинале свидетельства.
- Если квартира была приватизирована после 1998 г. то нет необходимости восстанавливать копию договора. Достаточно получить справку о содержании правоустанавливающих документов в Росреестре.

- Ч**тобы восстановить правоподтверждающие документы на квартиру, выданные после 01.02.1998 года, необходимо обратиться за повторным свидетельством о государственной регистрации права.
- И**ногда восстановление документов, устанавливающих и подтверждающих право собственности, может оказаться проблематичным (например, придется обращаться в суд и т.д.), поэтому, если клиент не уверен в своих силах и знаниях юридических тонкостей, ему лучше обратиться к специалистам, которые помогут ему собрать все необходимые документы.
- С**видетельство о регистрации права — важный документ, подтверждающий право на владение собственностью.

К правоустанавливающим документам относится договор купли-продажи квартиры, договор дарения, наследования, обмена и т.д.

Рассмотрим каждый вид правоустанавливающего документа подробнее.

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ



- В**виду безвозмездности дарение более строго регулируется законом, чем иные сделки. Ст. 575 и 576 ГК РФ содержит прямые указания на запрещения и ограничения дарения.
- Не допускается дарение от имени малолетних и недееспособных граждан их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами).
- Н**е допускается дарение между коммерческими организациями (такие договоры между юридическими лицами называются не дарением, а, например, «соглашением о передаче с баланса на баланс», «договором о безвозмездной передаче» и пр., но признаком совершаемого дарение является не название договора, а его безвозмездность).
- Д**арение имущества, находящегося в совместной собственности, производится только по согласию всех совместных собственников (п.2 ст.576 ГК РФ).

Особые требования предусмотрены и для дарения через представителя. Дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности.

В доверенности на совершение дарения должны быть указаны предмет дарения и одаряемый, в противном случае она ничтожна (п.5 ст.576 ГК РФ).

По договору дарения не допускается встречная передача вещи, встречное предоставление права или наличие встречного обязательства (п. 1 ст. 572 ГК РФ).

- И**ногда граждане после нотариального удостоверения договоров дарения им квартир пожилыми родственниками не регистрируют договоры сразу, а представляют их на государственную регистрацию после смерти дарителей, путая дарственную с завещанием. Поскольку при жизни дарителя переход права на недвижимость не был зарегистрирован, это имущество не принадлежит одаряемому и должно быть включено в наследственную массу скончавшегося дарителя как наследодателя.
- В** остальном требование к форме и содержанию договора дарения аналогичны тем, которые были указаны в разделе о договоре купли-продажи. Так же, как и договор купли-продажи, договор дарения может быть составлен в простой письменной форме, либо удостоверен нотариально. Так же, как и договор купли-продажи, договор дарения, заключенный до 2000 года, должен был быть зарегистрирован в МУПТИ (для строений, квартир, жилых домов), либо в Комитете по земельным ресурсам (для земельных участков).
- Н**а таком договоре дарения квартир, домов, строений, заключенном до 2000 года, должен иметься штамп, подтверждающий, что договор зарегистрирован в МУПТИ (этот штамп идентичен тому, который описывается в разделе о договоре купли-продажи).

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

Чаще всего подобный договор заключается при покупке недвижимости посредством государственного жилищного сертификата. Договор данного вида содержит все условия, которые признаются законом существенными для договора купли-продажи, а, кроме того, содержит сведения о размере, сроках, порядке выплаты денежных средств, на которые предоставлена рассрочка платежа.

При государственной регистрации в органах Росрегистрации регистрируется обременение на приобретаемый объект, которое погашается после полного расчета между сторонами на основании акта о полном расчете между сторонами, либо акта приема-передачи, удостоверенного у того же нотариуса, который удостоверял договор. В остальном требования к данному виду договоров такие же, как и к договору купли-продажи.

ДОГОВОР НА ПЕРЕДАЧУ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ

- Т**аким договором оформляется передача квартиры в собственность граждан в порядке приватизации. Договор на передачу квартиры в собственность не требует нотариального удостоверения, однако право собственности на объект недвижимости необходимо зарегистрировать в установленном законом порядке и только после такой регистрации возможно совершение сделки с приватизируемым объектом.
- О** проведенной государственной регистрации права свидетельствует наличие штампа регистрирующего органа о проведенной государственной регистрации права на договоре на передачу квартиры в собственность граждан, а также Свидетельство о государственной регистрации права (каждому из сособственников выдается отдельное свидетельство).
- Д**оговор на передачу квартиры в собственность заключается между органом местного самоуправления, уполномоченным производить приватизацию жилья (МУФЗ района, либо предприятием, у которого на праве хозяйственного ведения находится жилой дом, с одной стороны и гражданами – с другой стороны.

- В** договоре указывается объект, который передается в собственность гражданину (адрес, площадь, количество жилых комнат и другие данные, однозначно позволяющие идентифицировать объект), указываются стороны договора (проще говоря, кто и кому передает жилое помещение). В договоре в обязательном порядке должны присутствовать подписи сторон (подпись представителя органов местного самоуправления или предприятия-владельца жилого дома удостоверяется соответствующей печатью).
- К**роме того, в договоре должно быть указано на основании какого документа действует представитель органов местного самоуправления либо предприятия — владельца жилого дома (т.е. ссылка на Учредительные документы, либо реквизиты доверенности).
- Е**сли квартира поступает в долевую собственность двух и более граждан, в договоре на передачу квартиры в собственность должны быть определены доли каждого из участников долевой собственности (за исключением случаев, когда квартира передается в совместную собственность супругов).

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ



- Договоры участия в долевом строительстве, договоры об уступке прав требования являются документами, устанавливающими права требования в отношении объекта недвижимости, а также документами-основаниями для государственной регистрации права собственности на объект после окончания строительства объекта недвижимости.
- Эти виды сделок наиболее слабо урегулированы действующим законодательством, поэтому особое внимание следует обратить на то, имеет ли право юридическое лицо (индивидуальный предприниматель) заключать договоры о привлечении средств дольщиков в целях создания объекта недвижимости, имеются ли документы, подтверждающие отвод земельного участка для строительства жилого дома, проектно-сметная документация, разрешение на строительство, соблюдены ли требования закона, регулирующего долевое строительство (от 30.12.2004г. № 214-ФЗ) и т.д.

По общему правилу у организации, осуществляющей строительство жилого дома должна иметься следующая разрешительная документация, о которой подробнее можно почитать в разделе о долевом участии в строительстве. Договор участия в долевом строительстве, в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключается в письменной форме (обязательного нотариального удостоверения не требует), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Существенными условиями договора участия в долевом строительстве являются:

- Определение подлежащего передаче участнику долевого строительства конкретного объекта долевого строительства;
- Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- Цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- Гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре вышеназванных условий, такой договор считается незаключенным.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО

Свидетельство о праве на наследство выдается собственнику исключительно нотариусом, соответственно, в любом случае, должен быть удостоверен нотариально. Свидетельства о праве на наследство могут быть двух видов:

- Свидетельство о праве на наследство по закону — выдается нотариусом наследникам по закону;
- Свидетельство о праве на наследство по завещанию — выдается нотариусом наследникам по завещанию.

- В** свидетельстве о праве на наследство указывается: кто является наследодателем, дата его смерти, состав наследственной массы (в отношении недвижимого имущества – описание объектов недвижимости с указанием адреса, площади и др., то есть, данных, позволяющих однозначно идентифицировать объект).
- К**роме того, в свидетельстве о праве на наследство указывается, кому выдано свидетельство (кто является наследником), основания выдачи (наследником по закону или по завещанию является получатель свидетельства), на какую долю выдается указанное свидетельство о праве на наследство.
- Т**акже, в свидетельстве о наследстве указываются сведения о нотариусе, выдавшем данное свидетельство, номер наследственного дела, номер в реестре нотариуса под которым зарегистрировано свидетельство о праве на наследство, а также дата выдачи свидетельства.

Свидетельство о праве на наследство, выданное до 2000 года, должно было быть зарегистрировано в МУПТИ (для строений, квартир, жилых домов), либо в Комитете по земельным ресурсам (для земельных участков). На таком свидетельстве о праве на наследство (в отношении квартир, домов, строений), выданном до 2000 года, должен иметься штамп, подтверждающий, что свидетельство зарегистрировано в МУПТИ (этот штамп идентичен тому, который описывался в разделе о договоре купли-продажи).

На основании свидетельств о праве на наследство, выданных с 2000 года в регистрирующем органе должно быть зарегистрировано право собственности наследника, о чем выдается Свидетельство о государственной регистрации права. На свидетельстве о праве на наследство сотрудниками Учреждения юстиции проставляется штамп о проведенной регистрации права собственности.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Договор купли-продажи может быть удостоверен нотариально, либо заключен в простой письменной форме (после введения в действие Закона о государственной регистрации прав, т.е. с 31.01.1998г.).

Таким образом, когда собственник квартиры (домовладения) представляет вам договор купли-продажи объекта, обращайтесь внимание на дату его составления, ибо если вам представлен договор купли-продажи 1985 года без нотариального удостоверения, то такой договор никаких юридических последствий не порождает и в качестве правоустанавливающего документа рассматриваться не может.

В договоре купли-продажи должны быть четко указаны стороны сделки и существенные условия, установленные законом для купли-продажи недвижимости.

Наименование сторон договора указывается полностью (фамилия, имя, отчество, место проживания физических лиц; организационно-правовая форма и полное наименование юридических лиц).

Предметом договора могут быть следующие объекты недвижимости: здание, сооружение, жилой дом, садовый дом, дача, гараж, квартира, иной объект недвижимого имущества; часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры; доля в праве общей собственности на объект недвижимого имущества.

Указывается местоположение объекта недвижимого имущества: адрес; назначение; площадь, в том числе и жилая; этажность и другие необходимые параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора.

- Цена** договора определяется, как правило, в рублях. Допустимо определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (ст.317 ГК РФ). Не следует путать цену договора с инвентаризационной оценкой недвижимости МПТИ и нормативной ценой земли. Инвентаризационная оценка не является существенным условием договора, она необходима для целей налогообложения, а цена недвижимости устанавливается соглашением сторон и может быть отлична от оценки МПТИ.
- В** договоре продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, части квартиры необходимы перечень проживающих лиц (п.1 ст.558 ГК РФ) и их прав пользования после приобретения жилого помещения покупателем, либо положение об отсутствии таких лиц.
- При** продаже недвижимого имущества в кредит, с рассрочкой платежа должны быть указаны порядок, сроки и размеры платежей.
- В** нотариально удостоверенном договоре купли-продажи указываются также данные о нотариусе, удостоверившем данный договор, дату его удостоверения, номер в реестре нотариуса.

Если продается доля в праве собственности на объект, необходимо учитывать требования ст.250 ГК РФ, а именно отказ совладельцев от преимущественного права покупки. Кроме того, если имущество относится к категории совместно супругами в период брака имущества, в соответствии со ст.35 СК РФ необходимо получение согласия супруга на продажу такого имущества. И, разумеется, необходимо получение согласия органов опеки и попечительства в том случае, если собственниками объекта являются несовершеннолетние (ст. 37 ГК РФ, ст. 60 СК РФ).

- Если договор купли-продажи заключен до 2000 года, он должен быть зарегистрирован в МУПТИ (ранее эта организация называлась БТИ) – для жилых домов, квартир, нежилых помещений, строений; либо в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству – для земельных участков.
- О том, что договор купли-продажи зарегистрирован в МУПТИ свидетельствует штамп на договоре, имеющий прямоугольную форму, содержащий сведения о дате регистрации, номере в реестровой книге, под которым внесен указанный договор, инвентарный номер дела в архиве МУПТИ, фамилию должностного лица, зарегистрировавшего договор. Данный штамп должен быть заверен печатью МУПТИ.
- О том, что договор купли продажи зарегистрирован в Комитете по земельным ресурсам свидетельствует Свидетельство на право собственности на землю, которое является правоподтверждающим документом.

ДОГОВОР МЕНЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- Поскольку к договору мены применяются правила о купле-продаже (п.2 ст. 567 ГК РФ), то он также, как и договор купли-продажи объекта недвижимости, может быть составлен в простой письменной форме или удостоверен нотариально, а также должен содержать все те существенные условия, которые предусмотрены законом для договора купли-продажи указаны в разделе о договоре купли-продажи.
- Одним из существенных условий договора мены недвижимости является цена обмениваемого имущества. Обмениваемые жилые помещения могут быть признаны равноценными (обязательно должно быть указано, какая цена установлена сторонами для обмениваемого имущества), либо сторонами может быть установлена разная цена. В этом случае исходя из разницы определяется доплата.

Возможны сложные договоры мены, в которых участвуют три и более сторон. При составлении таких договоров важно, чтобы стороны передавали только те помещения, права на которые у них зарегистрированы. Например, не допускается заключение договора, в котором одна семья сначала производит раздел квартиры, а потом в этом же договоре члены семьи обменивают комнаты на другое жилье.

Такая сделка неправомерна, сначала надо зарегистрировать права собственников на комнаты, только после этого они могут обменять имущество.

ВАЖНО: Так же, как и договор купли-продажи, договор мены, заключенный до 2000 года, должен был быть зарегистрирован в МУПТИ (для строений, квартир, жилых домов), либо в Комитете по земельным ресурсам (для земельных участков). На таком договоре дарения квартир, домов, строений, заключенном до 2000 года, должен иметься штамп, подтверждающий, что договор зарегистрирован в МУПТИ (этот штамп идентичен тому, который описывался в разделе о договоре купли-продажи).

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ



- Э**тот вид договора подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Рента — это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество (ст. 583 ГК РФ). Получателем пожизненной ренты могут быть только граждане, пожизненная рента не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются смертью получателя ренты (ст. 596 ГК РФ).
- О**дним из существенных условий такого договора (п.2 ст.602 ГК РФ) является стоимость всего объема содержания в месяц — не менее двух установленных законом размеров минимальной месячной оплаты труда.
- М**оментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является дата государственной регистрации. Если после нотариального удостоверения, но до государственной регистрации договора получатель ренты скончается, то данный договор ничтожен и государственной регистрации не подлежит. Соответственно не может быть зарегистрировано и право собственности плательщика ренты.

- Основными особенностями таких договоров являются обременение рентой недвижимого имущества и возникновение залога в силу закона для обеспечения рентного обязательства. Соответственно, перед тем, как проводить сделку с объектом, право собственности на который возникло на основании договора пожизненного содержания с иждивением, необходимо погасить обременения на объект, зарегистрированные в регистрирующем органе.
- Основанием для снятия обременения будет служить свидетельство о смерти рентополучателя.

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ВНОВЬ ВОЗВОДИМЫЙ ОБЪЕКТ



- К**ак правило, правоустанавливающие документы на вновь возводимое строение при совершении сделок с объектами недвижимости встречаются при возведении индивидуальных жилых домов, а также объектов коммерческой недвижимости.
- Д**ля строительства здания (строения) необходима разрешительная документация, а именно: разрешение на производство строительных работ, Постановление Главы администрации об утверждении разрешения на строительство, проектно-сметная документация, землеотводные документы. По окончании строительства объект недвижимости необходимо сдать в эксплуатацию.
- Г**осударственная комиссия разрешает эксплуатацию объекта, соответствующую его назначению, что фиксируется в Акте приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта. Этот акт утверждается соответствующими органами местного самоуправления.
- Т**аким образом, для вновь возведенных строений правоустанавливающими документами будут являться Акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта и Постановление главы администрации об утверждении акта приемки. Право собственности на вновь возведенный объект недвижимости возникает с момент государственной регистрации права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав.

ВАЖНО: следует отметить, что некоторые объекты возводятся без получения необходимых разрешительных документов. Такие объекты признаются самовольно возведенными строениями и право собственности на них подлежит признанию в судебном порядке. Таким образом, правоустанавливающим документом на самовольно возведенные строения будет являться решение суда, вступившее в законную силу.

РЕШЕНИЕ СУДА



- Решение суда может являться правоустанавливающим документом, если в резолютивной части решения признается право собственности на объект недвижимости за гражданином (юридическим лицом).
- Наиболее часто встречающиеся решения судебных органов, в соответствии с которыми признаются права собственности на объект недвижимости, это решения, вынесенные судами по заявлениям о признании права собственности на самовольно возведенные строения и по заявлениям об установлении факта принятия наследства и признании права собственности, в связи с пропуском срока принятия наследства.
- Однако при заключении сделок встречаются и решения судов о признании права собственности на объекты недвижимости, вынесенные судебными органами и по другим основаниям.

- В** решении суда о признании права собственности на объект должна быть формулировка, позволяющая однозначно установить, что суд признал право собственности на объект недвижимости за гражданином (юридическим лицом). Например, решение судебных органов «признать факт владения объектом недвижимости» не будет признано органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, как основание для возникновения права собственности.
- К**роме того, в решении суда должен быть указан и описан объект, на который признано право собственности с указанием всех данных, позволяющих однозначно идентифицировать объект недвижимости. Должны быть указаны фамилия, имя, отчество гражданина, либо полное наименование юридического лица, за которым признано право собственности на объект недвижимости.
- Н**а решении суда должна быть указана дата его вынесения, а также штамп с указанием даты вступления в законную силу указанного решения суда (напоминаем, что решения судов общей юрисдикции вступают в законную силу через 10 дней после их вынесения, решения арбитражного суда – через 30 дней).
- К**роме того, решением суда может быть признано не само право собственности, а утверждено мировое соглашение, по которому признается право собственности на объект недвижимости за конкретным лицом. В этом случае правоустанавливающим документом будет являться мировое соглашение и определение суда, которым это мировое соглашение утверждено.

СПРАВКА О ВЫПЛАТЕ ПАЯ

Правоустанавливающим документом на квартиру в жилищно-строительном кооперативе является справка о полной выплате пая в ЖСК. Это же правило действует и в отношении других кооперативов – например, гаражно-строительных (ГСК), а также садовых товариществ.

Указанные справки должны содержать следующие сведения: указание на членство гражданина в кооперативе – фамилия, имя, отчество гражданина, дата вступления в кооператив, реквизиты протокола общего собрания членов ЖСК (ГСК) о приеме в ЖСК (ГСК) указанного гражданина; сведения о размере и дате полной выплаты паевого взноса; описание недвижимости, позволяющее однозначно идентифицировать объект недвижимости за которую выплачен пай – адрес, номер квартиры, площадь квартиры, в том числе – жилая (либо адрес, номер бокса и описание гаража, за который выплачен пай); подпись, фамилию и инициалы председателя ЖСК (ГСК), оттиск печати кооператива.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!