

Правоустанавливающий документ

Что такое правоустанавливающий документ?

Наверное все, кто когда-либо сталкивался с операциями с недвижимостью, слышал это выражение - "правоустанавливающий документ", но не всегда мог с первого раза определить о чем идет речь. А речь идет о документе, который говорит о том, на каком основании объект недвижимости принадлежит продавцу. Итак, перейдем к видам правоустанавливающих документов:

1. Договор передачи в собственность - договор приватизации.

Данный договор, как понятно из выше сказанного, появился у продавца в связи с непосредственно его действиями по переходу собственности из муниципальной (городской) в его частную собственность, иными словами человек заключил договор приватизации с городскими властями.

2. Свидетельство о праве на наследство - данный вид правоустанавливающего документа составляется нотариусом или иными лицами, которые могут исполнять функции нотариуса (но это скорее исключение из правил). Свидетельство о праве на наследство может быть, как по закону, так и по завещанию.

3. Договор дарения - как следует из названия договора объект недвижимости оказался в собственности продавца по средством дарения (извините за тавтологию).

4. Договор мены. В результате обмена, как прямого объект на объект или обмена с доплатой, о чем прописано в теле договора, то есть в самом договоре объект достался его нынешнему владельцу.

5. Договор купли - продажи - наверное, это сейчас наиболее распространенный правоустанавливающий документ. Смысл его прост и понятен: одна сторона продала другой стороне объект.

6. Решение суда. "В результате судебного заседания, суд постановил..." Обычно такая формулировка присутствует в данном документе.

7. Договор долевого участия - данный договор появляется у продавца, когда он приобретал объект недвижимости еще на этапе его строительства, у застройщика.

8. Справка о выплате пая - данный документ находится на руках у продавца в том случае, если он покупал квартиру путем вступления в кооператив.

Каждый из этих правоустанавливающих документов подлежит обязательной государственной регистрации и помимо выше перечисленных документов №1 - №8 у владельца объекта недвижимости должно быть свидетельство о государственной регистрации права собственности со ссылкой на правоустанавливающий документ (но иногда, до формирования государственной регистрационной службы, вместо свидетельства о регистрации, возможна просто печать о регистрации на правоустанавливающем документе).