

Уважаемые правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства!!!

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения права гражданина на недвижимое имущество.

Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц. Для чего необходимо регистрировать право собственности на недвижимость? Можно ли обойтись без этого?

Назовем основные причины, по которым государственная регистрация прав на недвижимость является необходимой.

Во-первых, возникновение, изменение, прекращение прав на недвижимое имущество происходит лишь с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), если иное не установлено законом (для ранее возникших прав). То есть регистрация прав на недвижимость необходима для того, чтобы стать полноправным «хозяином» имущества, в том числе, беспрепятственно совершать любые сделки (продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.).

Во-вторых, государственная регистрация — единственное доказательство существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Сведения ЕГРН о зарегистрированных правах на недвижимость позволяют минимизировать риски мошеннических действий с имуществом.

В-третьих, наличие зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости является необходимым условием предоставления компенсационных выплат в случае утраты объектов недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий, а также в ситуациях резервирования земель для строительства на них социально — значимых объектов.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным способом доказать право собственности на объект. То есть именно с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) новый собственник может осуществлять полномочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом. стать полноправным хозяином имущества и беспрепятственно совершать с ним дальнейшие сделки - продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.

Кроме этого, внесение сведений в ЕГРН о зарегистрированном праве собственности значительно сократит список документов, которые потребуются при обращении в государственные и муниципальные органы. Ведомства смогут беспрепятственно получить эти сведения из ЕГРН без участия заявителя.

В случае, если права на объекты недвижимости возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31 января 1998 года), они признаются юридически действительными.

Особенностью ранее возникших прав на объекты недвижимости является то, что на сегодняшний день сведения о них отсутствуют в ЕГРН.

Если это права на земельный участок, то документы, на основании которых они возникли, должны быть оформлены в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент их выдачи. Это могут быть, например, государственный акт, свидетельство на право собственности, решение о предоставлении земельного участка и др. Главное, чтобы эти документы были выданы надлежащим органом (как правило, это органы местного самоуправления или земельные комитеты).

Если это права на объекты капитального строительства (дом, квартира или иной), то права на такие объекты подлежали регистрации органом, осуществляющим регистрацию на тот период времени (как правило, это орган технической инвентаризации — БТИ).

Узнать зарегистрированы ли права в ЕГРН или нет можно на сайте Росреестра через сервис «Сведения об объектах недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

На сегодняшний день, государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Осуществление государственной регистрации таких прав, помимо подтверждения их актуальности, также позволит защитить имущественные интересы правообладателей. Для регистрации прав необходимо самостоятельно обратиться в МФЦ с паспортом и правоустанавливающим документом. Специалисты МФЦ помогут написать Вам соответствующее заявление.

Перечень документов для оформления права собственности в ЕГРН объекта недвижимости (жилого дома, квартиры, земельного участка):

1. Заявление (заполняется в МФЦ);
2. Личный паспорт заявителя;

3. Оригинал правоустанавливающего документа (договор приватизации, купли-продажи, мены, выписка из похозяйственной книги, тех.план и др.).

В случае, если объект недвижимости не стоит на государственном кадастровом учете необходимо:

- для образования земельного участка – обратиться к любому кадастровому инженеру для выполнения процедуры межевания и подготовки межевого плана для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет;

- для оформления жилого дома или квартиры – обратиться к любому кадастровому инженеру для выполнения процедуры технической инвентаризации и подготовки технического плана для постановки жилого дома или квартиры на государственный кадастровый учет.