

Зачем нужна государственная регистрация прав на объекты недвижимости?

Для чего нужна регистрация прав на объекты недвижимости? Нельзя ли обойтись без неё? Данный вопрос является актуальным среди граждан, уверенных в том, что регистрация прав необходима для сбора налогов, подготовки отчетности.

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

1. Возникновение, изменение, прекращение прав на объекты недвижимости происходит лишь с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), если иное не установлено законом (например, для ранее возникших прав).

То есть регистрация прав на недвижимость необходима для того, чтобы стать полноценным «хозяином» имущества, в том числе, беспрепятственно совершать любые сделки (продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.).

2. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Соответственно, любой спор по оспариванию права на недвижимое имущество должен иметь форму иска.

3. 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.

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).

На сегодняшний день, государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. При этом, государственная пошлина не уплачивается. Осуществление государственной регистрации таких прав, помимо подтверждения их актуальности, также позволит защитить имущественные интересы правообладателей.

Также отмечаем, что действующее законодательство допускает возникновение прав на объекты недвижимости в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, т.е. не со дня государственной регистрации прав например, вступление в наследство, уплата полностью паевого взноса членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива и др.). Такие права также признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН.

Вместе с тем, для распоряжения такими объектами недвижимости, государственная регистрация прав в ЕГРН будет обязательной.

«Регистрация права в ЕГРН имеет большое практическое значение для правообладателя, именно с этого момента возникает полное право владения, пользования, распоряжения объектом недвижимости. Исключение составляют случаи возникновения прав на объекты недвижимости в силу закона или на основании прав, возникших до 31 января 1998 года» — отметила руководитель Управления Росреестра по Красноярскому краю Татьяна Голдобина.