# C:\Users\User\Desktop\значек росреестра.pngПочему важно зарегистрировать права на недвижимость в ЕГРН

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения права гражданина на недвижимое имущество. Именно с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) собственник может осуществлять правомочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Вместе с тем, права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (31.01.1998), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации 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 в заявительном порядке. При этом, государственная пошлина не уплачивается.

Кроме того, действующее законодательство допускает возникновение прав на объекты недвижимости в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, а не с момента 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 обязательна.

Учитывая изложенное, постараемся разобраться: почему зарегистрировать ранее возникшие права весьма целесообразно?

Во - первых, государственная регистрация прав на недвижимое имущество необходима не только для налогообложения, но также позволяет минимизировать риски мошеннических действий с недвижимостью. Например, наличие записи об объекте недвижимого имущества и о правах на него в ЕГРН обеспечивает защиту правообладателя от недобросовестных лиц, которые могут претендовать на его имущество. Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ предусмотрен такой способ защиты от мошенников, как подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Воспользоваться им могут только те собственники, сведения о правах которых внесены в ЕГРН. Для этого необходимо вначале обратиться с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права и только потом подавать заявление о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

Во вторых, информация, содержащаяся в ЕГРН может быть использована: потенциальными покупателями недвижимости для установления законного владельца; органами государственной власти и местного самоуправления - при принятии решения о предоставлении земельного участка собственнику объекта капитального строительства, расположенного на нем; судами - при рассмотрении споров о правах на недвижимость; нотариусами - при оформлении наследства, и во многих других случаях.

Отметим другие важные моменты, подтверждающие важность государственной регистрации прав:

1) земельные участки, поставленные на кадастровый учёт до 1 марта 2008 года (ранее учтенные земельные участки), снимаются с государственного кадастрового учета в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН.

2) отсутствие в ЕГРН сведений о правах в отношении объектов капитального строительства в течение 5 лет со дня присвоения им кадастровых номеров влечет обязанность органа регистрации прав по истечении указанного срока направить сведения о таких объектах в органы местного самоуправления, которые в свою очередь могут поставить указанные объекты на учет в качестве бесхозяйных, а в последующем признать права на них.

3) если объект недвижимости был поставлен на кадастровый учет до 01.01.2017 и права на него не были зарегистрированы, сведения ЕГРН о таком объекте носят характер «временных». Если права на такие объекты не будут зарегистрированы до 01.03.2022 года, сведения о них могут быть аннулированы и исключены из ЕГРН. Впоследствии это означает, что правообладателю придется вновь обращаться к кадастровому инженеру для оформления необходимых документов, обращаться с заявлением о постановке объекта на кадастровый учет и о регистрации прав в орган регистрации прав.

4) 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 государством для строительства на них социально значимых объектов.

5) отсутствие зарегистрированных в ЕГРН прав на недвижимость наследодателя ,может повлечь проблемы при оформлении наследства.

Перечисленные моменты являются весомыми аргументами для принятия решения о государственной регистрации прав на недвижимость.

*"Регистрация прав в ЕГРН имеет большое практическое значение для гражданского оборота недвижимого имущества. Отсутствие актуальных и достоверных сведений о правообладателях в Едином государственном реестре недвижимости негативно сказывается на защите их имущественных интересов и создает множество проблем, в первую очередь, для самих же правообладателей"* - отметила руководитель Управления Росреестра по Костромской области Ирина Ахромченкова.

В Костромской области органом, осуществляющим функции по государственной регистрации прав и кадастровому учёту, является Управление Росреестра по Костромской области.

Для проведения государственной регистрации можно обратиться:

- лично либо через представителя с соответствующим заявлением через многофункциональный центр, либо при выездном приеме в федеральное государственное бюджетное учреждение (Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области).

- посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. При этом, подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке; доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя на представление заявления о государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена; сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена; доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности. К заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

- в электронной форме через Интернет, в том числе через Единый портал госуслуг или сайт Росреестра.

С уважением,

пресс- служба Управления Росреестра

по Костромской области

Телефон 8(4942) 64-56-53, 64-56-58

E-mail: 44\_upr@rosreestr.ru