

Администрация муниципального образования Крыловский район сообщает Вам о необходимости регистрации объектов недвижимого имущества и возможных последствиях для правообладателей отсутствия государственной регистрации объектов недвижимости.

Согласно ст. 8 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Данное положение нашло развитие в ряде статей ГК РФ – ст. 131 (государственная регистрация недвижимости), ст. 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), ст. 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость).

В силу этих норм право собственности на недвижимость возникает у обладателя не в момент заключения договора, принятия акта соответствующим органом, а после государственной регистрации права, приобретенного на основании правоустанавливающих документов

Основные причины, по которым государственная регистрация прав на недвижимость является необходимой:

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). Именно с этого момента новый собственник может осуществлять правомочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом (продавать, дарить, отдавать в залог, в аренду, передать по наследству и т.д.);

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 (п. 10 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), которые в свою очередь могут поставить указанные объекты на учет в качестве бесхозных, а в последующем признать права на них. Учитывая, что кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется на всей территории Российской Федерации с 01.01.2013 г., необходимость направления таких сведений возникла уже с 2018 г.;

земельные участки, поставленные на кадастровый учёт до 1 марта 2008 года (ранее учтенные земельные участки), могут быть сняты с государственного кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на них (ч. 3 ст. 70 Закона о регистрации недвижимости);

в случае если объект недвижимости был поставлен на кадастровый учет до 01.01.2017 г., 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 г., сведения о них могут быть исключены из ЕГРН. Это означает, что для целей регистрации прав на недвижимость правообладателю придется 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.

налог на объекты капитального строительства начисляется на основе сведений о зарегистрированных правах в ЕГРН, предоставляемых Росреестром в налоговую службу. Отсутствие зарегистрированных в ЕГРН прав влечет неинформирование налоговой службы о налогооблагаемых объектах. С 1 января 2017 г. за непредставление сведений в налоговую инспекцию о наличии у налогоплательщика в собственности недвижимости, на которое он не получал налоговых уведомлений раньше, будет взиматься штраф в размере 20 процентов от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества по которым не представлено (несвоевременно представлено) сообщение (п. 2.1 ст. 23 и п. 3 ст. 129.1 Налогового кодекса РФ);

только до 01.03.2018 г. государственная регистрация прав на индивидуальные жилые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или на приусадебном земельном участке (для ведения личного подсобного хозяйства на землях населенных пунктов) возможна в отсутствие

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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. В случае отсутствия зарегистрированного права на недвижимость получить компенсацию за незарегистрированный дом, гараж практически невозможно.

Приведённые выше причины являются существенными, и заставляют задуматься над тем, чтобы своевременно оформить свои права на имеющиеся объекты недвижимости в установленном законом порядке, чтобы в дальнейшем избежать возможных неприятностей.