

Регистрация прав на недвижимость

2021-11-26

Регистрация прав на недвижимость

1 января 2021 года вступили в силу изменения, внесённые в Налоговый кодекс РФ, согласно которым за государственную регистрацию ранее возникших прав на недвижимость не взимается государственная пошлина.

Для начала разберемся, какие права считаются ранее возникшими.

Это права на объекты недвижимости, которые были приобретены до 31 января 1998 года, то есть до вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и сведения о таких правах уже были учтены БТИ или комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, местными администрациями.

Такие права признаны государством и считаются действительными вне зависимости от их регистрации в ЕГРН.

Требуются ли какие-то условия для государственной регистрации ранее возникшего права?

Во-первых, государственная регистрация права, в том числе и ранее возникшего, возможна при условии, что объект учтён, то есть сведения о нём с указанием всех его характеристик содержатся в ЕГРН. При их отсутствии сведения об объекте могут быть внесены на основании заявления заинтересованного лица с приложением правоустанавливающих документов на объект.

Во-вторых, необходимым условием является наличие документа, удостоверяющего право лица на данный объект недвижимости, который был выдан до 31 января 1998 года.

Например, права граждан на земельные участки могут быть подтверждены следующими документами:

- свидетельством о праве собственности на землю;
- государственным актом о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- иным актом органа власти, изданным в рамках его компетенции (об отводе земельных участков для строительства, о предоставлении земельного участка с правом застройки, о предоставлении земельного участка в собственность граждан (бесплатно));
- нотариально удостоверенным договором купли-продажи, дарения, мены, договором о предоставлении земельного участка под застройку (о праве застройки), о предоставлении,

в том числе, в бессрочное пользование земельного участка для капитального строительства, договором инвестирования;

- вступившим в законную силу решением суда, подтверждающим право собственности или право застройки;

- свидетельством о праве на наследство;

- выпиской из похозяйственной книги и прочими документами.

При этом в случае, если в документе, устанавливающем право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности.

В отношении жилого дома либо квартиры такими документами могут быть регистрационное удостоверение, выданное предприятием технической инвентаризации (БТИ) либо правоустанавливающие документы со специальной отметкой БТИ о регистрации, в том числе:

- акт органа власти, изданный в рамках их компетенции (постановление, распоряжение, решение исполкома местных Советов депутатов трудящихся о предоставлении земельного участка, в том числе, в бессрочное пользование для строительства жилых домов);

- нотариально удостоверенный договор купли-продажи, дарения, мены, договор о праве застройки, о предоставлении земельного участка под строительство жилых домов, о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности, договор инвестирования;

- акт (свидетельство) о приватизации;

- свидетельство о праве на наследство;

- вступившее в законную силу решение суда, подтверждающее право собственности либо право застройки.

На садовые, дачные домики, гаражи и другие нежилые строения в подтверждение регистрации права БТИ выдавались свидетельства о собственности на нежилые строения, которые могут быть представлены в подтверждение ранее возникшего права на такие объекты, а также, например, договоры купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о праве на наследство, вступившие в силу решения суда, акты рабочих комиссий и прочее, то есть, те документы, на основании которых была осуществлена регистрация права в БТИ.

При этом обязательным является факт наличия сведений о таком праве согласно данным БТИ (в отношении объектов капитального строительства) или ранее существующих комитетов по земельным ресурсам и землеустройству (в отношении земельных участков).

С учётом всех изложенных обстоятельств, полагаем, что нововведение о бесплатности регистрации ранее возникших прав даёт прекрасную возможность, навести порядок в документах на недвижимость тех правообладателей, которые владеют своим имуществом уже несколько десятков лет, и оформить их в соответствии с требованиями существующего сегодня порядка.