

ЖИЗНЕННЫЕ СИТУАЦИИ: КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Регистрация права собственности на недвижимость носит заявительный характер. Но, если право собственности не зарегистрировано, то с юридической точки зрения его нет. Это означает, что владелец не может распорядиться своей недвижимостью (продать, подарить, сдать в аренду, заложить или завещать).

Регистрация права собственности является доказательством принадлежности имущества тому или иному правообладателю, будь то гражданин или юридическое лицо. А единственным доказательством наличия зарегистрированного права на объект недвижимости являются сведения, внесенные в ЕГРН. Оспорить зарегистрированное право возможно только в судебном порядке.

Весь процесс регистрации недвижимости регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (далее – Закон). Это основные законодательные акты, но есть и другие, дополнительные.

Какие права на недвижимость подлежат регистрации?

Статья 131 ГК РФ гласит, что право собственности на недвижимые вещи, их возникновение, переход и прекращение подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Что подлежит регистрации:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- ипотека;
- доверительное управление;
- аренда;
- наем жилого помещения и т.д.

Регистрировать права должен собственник. Собственником может быть: гражданин РФ, иностранный гражданин, лицо без гражданства, несовершеннолетний ребенок (от его лица может выступать законный представитель (родитель, усыновитель, опекун, попечитель). С 14 лет ребенок может регистрировать права на недвижимость сам; недееспособный гражданин (от его лица заявление на регистрацию права подает опекун; юридическое лицо (как правило, в лице директора, действующего на основании Устава или положения либо в лице представителя, действующего на основании доверенности), а также субъекты РФ и муниципалитеты.

Какие документы нужны, чтобы зарегистрировать права на недвижимость?

В зависимости от того, каким способом была приобретена или получена недвижимость, существуют разные виды правоустанавливающих документов.

Порядок оформления недвижимости и законодательно предусмотренный перечень документов отличаются в зависимости от вида недвижимости и способа ее приобретения.

Существует достаточно широкий перечень оснований оформления прав на недвижимость, соответственно, список нужных для этого документов зависит от каждого конкретного случая. Например, значение имеет, приобретается недвижимость на первичном или же на вторичном рынке.

Приобретение жилищных площадей на рынке вторичного жилья укладывается в стандартную схему оформления недвижимости по договору купли-продажи, дарения, мены. Приобрести квартиру в строящемся многоквартирном доме по договору купли-продажи, мены или дарения невозможно, так как предмет договора отсутствует в действительности. Поэтому законом предусмотрена возможность приобретения гражданами жилья по договору долевого участия в строительстве (ДДУ). Его суть в том, что приобретатель дает застройщику деньги на строительство квартиры, которая получает индивидуальные характеристики в самом договоре, а после окончания строительства застройщик должен передать квартиру участнику ДДУ. Отличием ДДУ от иных договоров, выступающих основаниями для возникновения и соответственно регистрации прав, служит то, что сам договор должен обязательно пройти регистрацию в Росреестре, что является определенной гарантией для дольщика. Именно с даты государственной регистрации ДДУ будет считаться юридически заключенным.

Существует также понятие, как «ранее возникшее право». Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию правообладателей (на основании заявлений), при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами (ст. 69 Закона).

Государственная регистрация прав на такие объекты недвижимости в ЕГРН обязательна:

- при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости;
- при совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с указанным объектом недвижимости.

Порядок оформления прав на земельный участок зависит от способа, посредством которого он был приобретен. Основания предусмотрены различные, начиная от решения органа власти о предоставлении участка в собственность конкретному лицу, заканчивая выделом одного или нескольких участков земли из одного более крупного.

Оформление здания, сооружения, объекта незавершенного строительства регулируется статьей 40 Закона. Застройщик должен иметь правоустанавливающие документы, подтверждающие его полномочия на земельный участок. Таковыми обычно могут выступать: документ о праве собственности (например, свидетельство или выписка из ЕГРН), другие документы, которым законодатель придает силу подтверждать права, в частности, договор аренды, предметом которого является интересующий земельный участок, индивидуально-правой акт органа местного самоуправления, наделяющий правом возведения на земле объекта строительства; или иной документ-основание. Важно помнить, что действующее законодательство устанавливает запрет на возведение построек на земле, которая этим целям не отвечает.

Общий перечень документов на оформление недвижимости (квартир, домов, гаражей и др.), подходящий ко всем категориям недвижимости (кроме новостроек), можно определить следующим образом:

- правоустанавливающие документы на недвижимость: договор (купли-продажи, мены, дарения, приватизации, ренты), свидетельство о праве на наследство, вступившее в силу решение суда, распоряжение органа местного самоуправления и другие.

- документы, удостоверяющие личности заявителей;

- заявления правообладателей, сторон договора;

- иные документы, которые в зависимости от случая могут понадобиться при регистрации (например, согласие супруга по распоряжению имуществом, в случае, когда недвижимость приобретена в браке; доверенность на представителя правообладателя, заключение органов опеки и попечительства, если в сделке участвуют несовершеннолетние, технический паспорт из БТИ (если данные об объекте не внесены в ЕГРН) и т.п.)

Важно: в документах не допускаются исправления, использование корректора, записи карандашом. Такие документы возвращаются заявителю без проведения государственной регистрации.

Способы подачи документов на кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость:

- лично, обратившись в офисы МФЦ;

- по почте (отправить пакет документов можно на адрес территориального органа или офиса Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости либо на адрес приема корреспонденции в Центральном аппарате Росреестра);

- онлайн (с помощью сервиса Росреестра можно сформировать электронное обращение). Сроки регистрации при электронной подаче

заявления сократятся минимум на два дня. Меньше на 30 % будет и размер госпошлины.

- на дому, ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды I и II групп могут зарегистрировать права на свою недвижимость, воспользовавшись бесплатной услугой «Выездное обслуживание» (сотрудники МФЦ выезжают на дом и осуществляют прием, а после регистрации – выдачу документов).

Собственник может зарегистрировать недвижимость вне зависимости от региона нахождения, проживания, регистрации. Например, если вы проживаете в одном городе, но у вас есть недвижимость в другом регионе, то можно подать заявление и документы в любой МФЦ по месту вашего нахождения.

После регистрации прав на недвижимое имущество, вы получите выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Выписка может быть получена в виде бумажного документа, который можно получить по почте или лично в МФЦ, либо в виде электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью государственного регистратора на электронную почту (e-mail). Способ получения данного документа нужно указывать в заявлении при подаче документов на регистрацию права.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, считаются актуальными на момент выдачи документов, поэтому в дальнейшем для подтверждения нахождения в ЕГРН информации о правах на недвижимость понадобится заказывать новую выписку из ЕГРН. Напоминаем, свидетельства о праве собственности с 2015 года не выдаются.

Нужно ли перед регистрацией прав на недвижимость ставить её на кадастровый учет?

Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество подразумевает обязательную постановку этого имущества на государственный кадастровый учет. Раньше необходимо было сначала поставить недвижимость на кадастровый учет, и только затем можно было зарегистрировать права на нее. На сегодняшний день законодатель предоставляет возможность одновременного осуществления кадастрового учета и регистрации прав.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно в некоторых случаях:

- при создании объекта недвижимости (например, при постройке индивидуального жилого дома, а также в случаях раздела или объединения объекта капитального строительства);

- при образовании объекта недвижимости (за некоторыми исключениями образования земельных участков путем перераспределения, на основании решения об изъятии, а также из участков или земель, государственная собственность на которые не разграничена);

- при прекращении существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (например, при сносе объекта капитального строительства).

Если объект недвижимости уже стоит на кадастровом учете, то понадобится только государственная регистрация прав на него.

Сроки и стоимость

Стоимость оформления объектов недвижимости может отличаться в зависимости от конкретной ситуации. К примеру, если недвижимость не стоит на кадастровом учете, следует заказывать технический план, за подготовку которого платится кадастровому инженеру. К этому добавляются расходы за услуги юриста, оформление доверенности у нотариуса (если регистрацией будет заниматься доверенное лицо).

Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы. За государственную регистрацию прав предусмотрена уплата государственной пошлины.

За регистрацию права собственности на недвижимость, за исключением земель сельхозназначения, физические лица уплачивают госпошину в размере 2 000 рублей, юридические лица – 22 000 рублей. За государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, размер госпошлины составляет 350 рублей.

Если недвижимость приобретается в долевую собственность физических лиц на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, ренты, то госпошину уплачивает каждый собственник в размере 2 000 рублей, умноженных на размер доли в праве собственности (то есть пошлина делится между всеми собственниками). При государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности, возникающей не с момента государственной регистрации (например, при наследовании) госпошлина уплачивается каждым из собственников в размере 2 000 рублей. За регистрацию ипотеки на основании договора об ипотеке взимается госпошлина: для организаций – 4 000 рублей, для физических лиц – 1 000 рублей. За регистрацию ипотеки в силу закона пошлина не взимается. Оплатить можно в любом отделении банка.

Что касается сроков, то в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов), если иное не установлено федеральным законом:

- 7 рабочих дней с даты приема органом регистрации прав или 9 рабочих дней с даты приема в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ)

заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

- 5 рабочих дней с даты приема органом регистрации прав или 7 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

- 10 рабочих дней с даты приема органом регистрации прав или 12 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

- 5 рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав;

- 3 рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации либо судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства;

- 3 рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав, или 5 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов. А в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме – в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов;

-5 рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов или 7 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов.

После завершения учетно-регистрационных действий заявителю выдается Выписка из ЕГРН, в которой указаны основные технические характеристики объекта недвижимости и сведения о зарегистрированных правах. Также можно запросить этот документ в электронном виде или заказать доставку курьером (услуга платная).

В заключение хотелось бы заметить, что граждане или юридические лица, имеющие недвижимое имущество независимо от способа его приобретения, должны зарегистрировать свои права на нее. Тем более, сейчас это можно сделать, не выходя из дома, посредством электронных сервисов Росреестра.