

Многие вологжане являются правообладателями недвижимости и конечно же для них объекты недвижимости—это один из самых ценных объектов гражданских прав. При этом часть вологжан задаются вопросами: для чего нужна регистрация права собственности на недвижимость? А нельзя ли как-нибудь обойтись без неё? Некоторые граждане уверены в том, что регистрация прав необходима государству для сбора налогов, производства различной отчетности, и в связи с этим, регистрировать свои права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на недвижимость они не желают.

Вместе с тем, подробно расскажем о причинах, которые на наш взгляд, являются существенными для того, чтобы в ближайшее время начать процедуру оформления прав на объекты недвижимости, права на которые до сих пор не оформлены и не внесены в ЕГРН.

- С 01 января 2021 года не требуется оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию ранее возникшего права собственности на недвижимое имущество (право, которое возникло до 31 января 1998 года) (Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В настоящее время процедура регистрации ранее возникших прав на недвижимость не является обязательной, вместе с тем, как показывает практика работы Управления, ранее возникшие права на недвижимость регистрировать необходимо, и для этого существует множество причин. Например, отсутствие зарегистрированного в ЕГРН права собственности на объект недвижимости (точных характеристик), равно как и их регистрация на основании заявлений, поданных органами местного самоуправления о выявлении и регистрации права собственности правообладателей ранее возникших прав на недвижимость (Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») может повлечь неправильную кадастровую оценку недвижимости, что приведет к неверному начислению налога на недвижимость – благоразумней зарегистрировать свое права на основании подготовленных и имеющихся у Вас документов, нежели ждать когда за Вас это сделают органы местного самоуправления и на основании только той документации и сведений, которая имеется у них в наличии, которая конечно же может содержать неточности, влияющие на расчет налога.

Кроме того, довольно часто, в документах вологжан выявляются противоречия и неточности, ошибки, которые влекут за собой серьезные проблемы (неверно указаны сведения о правообладателе, допущены опечатки или исправления в фамилии, имени, отчестве владельца, неправильно указана площадь объекта, его адрес, и т.д.), которые исправляются в суде.

Нельзя забывать и том, что согласно последним изменениям законодательства при строительстве объектов федерального, регионального или местного значения (дорог, газопроводов, магистралей и т.д.) может сложиться ситуация, при которой земельные участки граждан, права на которые до сих пор не зарегистрированы и не имеют точных границ могут быть восприняты как свободные и, соответственно, застроены дорогой, трубопроводом и проч.

- Наличие зарегистрированного права на недвижимость в ЕГРН позволяет каждому владельцу объекта права защищать свои права и интересы. В большей степени важную роль в защите прав граждан отведено судам. Вместе с этим, многие судебные инстанции принимают к рассмотрению вопросы по существу, если имеются документальные подтверждения из Росреестра. Например, 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 является наличие у гражданина зарегистрированного права на объект недвижимости, поскольку в случае отсутствия зарегистрированного права на недвижимость получить компенсацию за незарегистрированный дом, гараж практически невозможно. Кроме того, внесение в ЕГРН сведений о правах на недвижимость, включая почтовый, электронный адреса, других контактных данных, дает возможность для направления регистрирующим органом в адрес собственников недвижимости различных уведомлений: например, о поступивших заявлениях в отношении принадлежащих им объектов недвижимости, исправлении реестровых и технических ошибок в сведениях ЕГРН, согласовании границ земельного участка и др.

- При наличии зарегистрированного в ЕГРН права собственности на недвижимость собственник свободно может осуществлять правомочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом (продавать, дарить, отдавать в залог, в аренду, передать по наследству и т.д.).

- 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. 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 (пункт 2.1 статьи 23 и пункт 3 статьи 129.1 Налогового кодекса РФ). Кроме того, согласно пункту 16 статьи 396 Налогового кодекса РФ повышенная ставка земельного налога (с коэффициентом 2) применяется в отношении участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства по истечении 10 лет с даты государственной регистрации права на земельный участок и до государственной регистрации права на построенную на нем недвижимость. Основанием для неприменения указанного коэффициента является государственная регистрация прав на объект недвижимости, расположенный на участке.

Учитывая изложенное, полагаем, что приведенные выше основания свидетельствуют о том, что лучше оформить права на свою недвижимость, внести о них сведения в ЕГРН и быть спокойным правообладателем недвижимости, зная, что все оформлено в соответствии с законом.

На территории Вологодской области органом, осуществляющим функции по государственной регистрации прав и кадастровому учёту, является Управление Росреестра по Вологодской области. Прием документов для проведения государственной регистрации прав и кадастрового учёта недвижимости осуществляется в офисах многофункциональных центров.

Зачем воложжанам регистрировать права на недвижимость?

02.02.2021 09:00
