

**Бесплатная регистрация прав на недвижимость**

С 1 января 2021 года вступают в силу изменения 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 31.01.1998, то есть до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «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.

**Возникает вопрос, а зачем тогда сведения о таких правах вносить в ЕГРН?**

Во-первых, для подтверждения актуальности своих прав на недвижимость.

При отсутствии сведений в ЕГРН получить выписку, подтверждающую наличие права собственности на объект, не получится.

Во-вторых, регистрация права в ЕГРН гарантирует охрану государством имущественных интересов собственника, в том числе таким популярным в настоящее время способом защиты от мошеннических действий как подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

В-третьих, регистрация ранее возникшего права в ЕГРН требуется в обязательном порядке при продаже, дарении, мене или любой другой сделке по отчуждению имущества, а также аренде, передаче имущества в залог.

В-четвертых, регистрация права в ЕГРН влечет также включение контактных данных, что, в свою очередь, обеспечит возможность получения правообладателем:

- различных уведомлений от органа регистрации прав, в том числе о поступивших заявлениях в отношении принадлежащего ему имущества, об исправлении реестровых и технических ошибок в сведениях об объекте, о внесении в них изменений на основании документов, поступивших от других органов власти (например, отнесение земельного участка к зоне с особыми условиями использования) и т.д.;

- уведомлений, связанных с согласованием местоположения границ смежных земельных участков (что в том числе позволит избежать возможного возникновения земельных споров о границах смежных земельных участков).

**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 учтен, то есть сведения о нем с указанием всех его характеристик содержатся в ЕГРН.

Данную информацию можно получить при помощи специальных сервисов «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и «Публичная кадастровая карта» официального сайта Росреестра (https://rosreestr.gov.ru), указав в критерии поиска адрес объекта недвижимости.

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 **31.01.1998 года**.

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

- свидетельство о праве собственности на землю; 1

- государственный акт о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; 2

- иной акт органа власти, изданный 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 удостоверенный договор купли-продажи, дарения, мены, договор о предоставлении земельного участка под застройку (о праве застройки), о предоставлении, в том числе, в бессрочное пользование земельного участка для капитального строительства, договор инвестирования;

- вступившее в законную силу решение суда, подтверждающее право собственности или право застройки;

- свидетельство о праве на наследство;

- выписка из похозяйственной книги и пр.

При этом в случае, если в документе, устанавливающем право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса РФ 3 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)4 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,5 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.

Если свой документ-основание Вы не обнаружили в данном списке, то это не повод волноваться, ведь данный перечень не является исчерпывающим, поскольку число документов, на основании которых возникло право десятки лет назад, бессчетное множество.

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 учетом всех изложенных обстоятельств, полагаем, что нововведение о бесплатности регистрации ранее возникших прав дает 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.

*Елена Болва, начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Красноярскому краю*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 По форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», либо Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»

2 По формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей"

3Дата вступления в силу - 29.10.2001

4 По форме, утвержденной Инструкцией о порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР (утв. НККХ РСФСР 25.12.1945) либо Инструкцией «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР», Постановлением администрации Красноярского края от 05.09.1994 N 408-П «Об утверждении Временного положения о регистрации объектов недвижимости на территории Красноярского края»

5 По форме, утвержденной Инструкцией о порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР (утв. НККХ РСФСР 25.12.1945) либо Инструкцией «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР», Постановлением администрации Красноярского края от 05.09.1994 N 408-П «Об утверждении Временного положения о регистрации объектов недвижимости на территории Красноярского края»