



## Необходимость государственной регистрации ранее возникших прав

► **Управление Росреестра по Белгородской области (Старооскольский отдел) информирует, что ранее возникшим правом является право, которое возникло до 31.01.1998, то есть до даты вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) и введения на территории Российской Федерации единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, при условии, что документы, свидетельствующие о них, оформлены в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент их выдачи.**



До 31.01.1998 права на недвижимое имущество регистрировали различные организации, такие как органы технической инвентаризации (БТИ), органы местного самоуправления (земельные комитеты, исполнительные комитеты районного, городского совета народных депутатов). Некоторые права на недвижимость требовали нотариального удостоверения.

Регистрация ранее возникших прав на недвижимость в настоящее время не является обязательной, она не влияет на действительность ранее возникших прав. Так, например, если вы приобрели недвижимое имущество до 31.01.1998 и оформили документы в соответствии с порядком, действовавшим на тот момент, ваши документы являются юридически действительными.

Обращаем внимание, что государственная регистрация ранее возникших прав и прав, возникающих в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости таких прав или совершенной после дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ (31.01.1998) сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) и Федеральным законом от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

Вместе с тем, как показывает практика работы Управления, ранее возникшие права на недвижимость регистрировать необходимо, и для этого существует множество причин. Вот некоторые из них:

1. Если в ЕГРН в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров ранее учтенным объектам капитального строительства отсутствуют сведения о правах на такие объекты недвижимости или о вещных правах на земельные участки, на которых расположены такие объекты недвижимости, орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней по истечении указанного срока направляет сведения о таких объектах недвижимости в уполномоченные органы местного самоуправления городских, сельских поселений, городских округов, муниципальных районов, государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации - города федерального значения, которые в свою очередь могут поставить на учет указанные объекты в качестве бесхозяйных (кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется на всей территории Российской Федерации с 01.01.2013).

2. Земельные участки, поставленные на кадастровый учет до 01.03.2008 (ранее учтенные земельные участки), могут быть сняты с государственного кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на них.

3. 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;

4. Налог на объекты капитального строительства начисляется на основе сведений о зарегистрированных правах в ЕГРН, предоставляемых Росреестром в налоговую службу. С 01.01.2017 за непредставление сведений в налоговую инспекцию информации о наличии у налогоплательщика в собственности недвижимости, на которое он не получал налоговых уведомлений раньше, будет взиматься штраф.

5. В случае возникновения споров по границам земельных участков и необходимости обращения в суд очень важно, если не решающее значение будет иметь наличие надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов, установленных границ земельного участка и зарегистрированных прав на него в ЕГРН.

6. Достаточно часто, в документах выявляются противоречия и неточности, ошибки, которые влекут за собой серьезные проблемы. Например, в правоустанавливающих документах неверно указаны сведения о правообладателе, допущены опечатки или исправления в фамилии, имени, отчестве владельца, неправильно указана площадь объекта, его адрес, и т.д. Как правило, подобные ошибки исправляются в судебном порядке.

7. При отсутствии зарегистрированного в ЕГРН права собственности оперативно заключить сделку, сдать имущество в залог, вступить в наследство не получится.

Права, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации права, если иное не предусмотрено законом.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРН.

Иной момент возникновения, изменения или прекращения прав на указанное имущество может быть установлен только законом. К таким исключениям действующее законодательство относит следующее:

- принятое наследство признается принадлежащим наследникам на праве собственности со дня открытия наследства (ст. 1152 ГК РФ);

- право собственности у созданных в результате реорганизации юридических лиц возникает с момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц (ст. 58 ГК РФ);

- право, установленное решением суда, возникает с момента, определенного судебным решением (п. 1 ст. 28 Закона о регистрации);

- право собственности на помещение в жилищном, жилищно-строительном, дачном, гаражном или ином потребительском кооперативе возникает с момента полной выплаты пая (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

Внесение сведений о правах в государственный информационный ресурс, позволяет в первую очередь правообладателю заявить о себе как о собственнике перед третьими лицами, а также позволяет минимизировать риски мошеннических действий с имуществом.

## Важно знать: чем отличается реконструкция от перепланировки?

Росреестр информирует

► **Обладая на праве собственности жилым или нежилым объектом недвижимости, собственник может пожелать изменить характеристики здания или помещения. Какую форму выбрать - реконструкцию или перепланировку, и в чем их отличие?**

Понятия «перепланировка» и «переустройство» и связанные с ними работы отнесены к сфере регулирования жилищного законодательства и не применяются к нежилым объектам, в отношении которых могут проводиться реконструкция и капитальный ремонт.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно официальному определению, закрепленному в Градостроительном кодексе РФ, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Так, если вы хотите объединить кухню с гостиной, прорубив дополнительный дверной проем в стене между ними, это классическая перепланировка. Превращение открытой лоджии в теплое жилое помещение - тоже.

Перед тем, как проводить перепланировку, проект будущих изменений обязательно необходимо согласовать в органах местного самоуправления.

После окончания работ изменения подтверждаются актом приемочной комиссии.

Что же касается реконструкции, то ее особенность заключается в изменении общей пло-



щади (чаще всего в сторону ее увеличения). А также в затрагивании несущих конструкций при выполнении строительно-ремонтных работ.

Она предполагает изменение этажности объекта недвижимости, сооружение надстроек и пристроек, изменение инженерных систем.

Часто полностью заменяются коммуникации с использованием современных материалов (например, полипропиленовые трубы).

В Градостроительном кодексе указано, что для проведения реконструкции необходимо получение разрешения на реконструкцию объекта недвижимости, а после ее проведения - разрешения на ввод.

Важно отметить, что лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, вправе приступить к строительству, реконструкции объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготовляемых в целях его получения и осуществления реконструкции.

Исполнение этой обязанности необходимо совершить перед началом реконструкции.

Незаконная перепланировка или реконструкция грозит штрафами, а прежний облик придется возвращать за свой счет и в кратчайшие сроки.



## МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ с 2020 года НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РАЗМЕР

616 617 руб.

Размер материнского капитала для семей, в которых второй ребенок рожден или усыновлен с 2020 года

А также третий, четвертый и любой следующий ребенок, если раньше право на материнский капитал не возникло

466 617 руб.

Размер материнского капитала для семей с двумя детьми, рожденными или усыновленными с 2007 по 2019 год

466 617 руб.

Размер материнского капитала для семей с одним ребенком, рожденным или усыновленным с 2020 года

Дополнительно 150 000 руб., если в семье появится второй ребенок

Программа материнского капитала продлена до конца 2026 года

ПРОАКТИВНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА

С 15 апреля 2020 года сертификат на материнский капитал оформляется семье автоматически. Информация о предоставлении материнского капитала направляется в личный кабинет владельца сертификата на сайте Пенсионного фонда России или портале Госуслуг.

МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ НА ОПЛАТУ КРЕДИТА

Подать заявление об оплате материнским капиталом кредита на покупку или строительство жилья, включая уплату первого взноса по кредиту, можно сразу в банке, в котором у семьи оформлен кредит.

ПЕНСИОННЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ

Федеральный закон № 35-ФЗ от 1 марта 2020 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала»

ПОДРОБНЕЕ - НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ PFRF.RU