

Построить дом не означает стать его собственником

Законодательством России определено, что права на недвижимое имущество возникают с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), который включает себя как свод сведений о характеристиках объектов недвижимости, так и сведения о правах на недвижимость.

Чтобы в ЕГРН содержались сведения об объекте недвижимости, правообладатель, органы власти или иные заинтересованные лица должны пройти процедуру государственного кадастрового учета. А для того, чтобы в ЕГРН содержались сведения о правах (собственность, аренда и иное), а также сведения о правообладателях необходимо пройти государственную регистрацию прав. В случае отсутствия сведений о кадастровом учете недвижимости, регистрация прав невозможна.

Управление Росреестра по Новосибирской области рекомендует перед обращением за услугой по государственной регистрации прав проверять стоит ли объект недвижимости на кадастровом учете.

Бесплатно узнать информацию можно через сайт Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line». Более подробную информацию можно получить, заказав выписку из ЕГРН в электронном виде в личном кабинете на сайте Росреестра или на портале Госуслуг. В бумажном виде выписку из ЕГРН можно заказать в многофункциональных центрах.

Если сведения о кадастровом учете объекта недвижимости отсутствуют, данную процедуру можно осуществить одним из следующих способов:

1. внести сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, то есть объекте, права на которые возникли до 31.01.1998 либо технический учет которых был осуществлен до 01.01.2013. Сведения о ранее учтенном объекте можно внести на основании заявления с приложенным договором купли-продажи или приватизации с отметкой о регистрации в БТИ. Если подобных документов нет, то можно подать через

многофункциональный центр только заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в этом случае региональный Росреестр самостоятельно сделает запрос в орган технического учета.

2. поставить объект недвижимости на кадастровый учет. Например, после выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию орган власти, который выдал разрешение, направляет в Росреестр документы для проведения государственного кадастрового учета.

3. одновременно поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности. Такая процедура применяется в отношении вновь созданных объектов недвижимости, для которых не требуется получения разрешения на ввод в эксплуатацию. К таким объектам можно отнести индивидуальные жилые и садовые дома. В этом случае необходимо обратиться за услугами кадастрового инженера для подготовки технического плана.

Собственникам важно понимать, что наличие старых документов на дом, гараж или дачу не означает, что его права подтверждены. Только наличие сведений в ЕГРН может позволить ему продать объект недвижимости или совершить любые другие регистрационные действия, в том числе защитить от мошеннических действий.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Новосибирской области***