

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ

Ранее возникшее право на объекты недвижимости

Гражданам часто приходится сталкиваться с ситуацией, когда на руках имеется документ, который прошел регистрацию в органах технической инвентаризации (БТИ), но при этом отсутствует свидетельство о государственной регистрации права или выписка из единого государственного реестра недвижимости. Соответственно возникает резонный вопрос - нужно ли проводить повторную регистрацию данных документов?

Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав регламентируется Федеральным Законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости).

В соответствии с частью 1 статьи 69 Закона о регистрации недвижимости права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Следует отметить, что такие права признаются ранее возникшими при условии, что документы, свидетельствующие о них, оформлены в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент их выдачи.

Ранее права на недвижимое имущество регистрировали различные организации, такие как органы технической инвентаризации, органы местного самоуправления: земельные комитеты, исполнительные комитеты районного, городского Совета народных депутатов и другие.

Государственная регистрация такого права в реестре недвижимости проводится по желанию его обладателя.

Однако, при отсутствии регистрации права в реестре, заявителю будет невозможно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированном праве, так как данные сведения в реестре недвижимости отсутствуют.

Кроме того, ч. 3 ст. 69 Закона о регистрации недвижимости устанавливает обязательность государственной регистрации ранее возникшего права при переходе ранее возникшего права на объект, его ограничения или обременения.

Также стоит отметить, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о государственной регистрации ранее возникшего права обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости на основании документов, подтверждающих

ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

В соответствии с пп. 8 п. 3. ст. 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на объект недвижимости при государственной регистрации перехода данного права государственная пошлина не взимается.

Однако, за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу указанного Федерального закона права на объект недвижимости при государственной регистрации его ограничения или обременения объекта недвижимости, на который возникло данное право, или совершенной после дня вступления в силу указанного Федерального закона сделки с объектом недвижимости государственная пошлина уплачивается в размере, равном половине установленной нормами действующего законодательства государственной пошлины за государственную регистрацию права на объекты недвижимости;

Отдельно стоит отметить, что с 1 июля 2015 года внесены изменения в статью 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой, за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, возникших на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя», государственная пошлина не взимается.