**Регистрации недвижимости:**

**изменения в законодательстве**

З

аконодатель в очередной раз решил простимулировать граждан и юридических лиц зарегистрировать свои ранее возникшие права. Зарегистрировать ранее возникшее право – значит защитить свое имущество, и теперь это можно будет сделать бесплатно. Такие изменения в Налоговом кодексе вступили в силу с начала года.

Чтобы разобраться, что такое «ранее возникшее право», напомним: Росреестр существует с 31.01.1998 года. До этой даты права на недвижимость регистрировали различные организации, такие как органы технической инвентаризации (БТИ), органы местного самоуправления. Если право было зарегистрировано до 31.01.1998, то в записях единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) отметки о его регистрации нет. Поэтому при получении сведений об актуальных правах или обременениях на земельный участок, дом или квартиру выдается выписка о том, что прав или ограничений не зарегистрировано. Это открывает лазейку при совершении мошеннических действий в отношении таких объектов, увеличивает риски нарушения прав собственников по незнанию. Например, права владельца земельного участка, чьи данные отсутствуют в ЕГРН, не могут учитываться при межевании соседнего земельного участка, поскольку регистратор не обладает сведениями о таком владельце.

Нужно обязательно воспользоваться предоставленной законом возможностью и зарегистрировать свои ранее возникшие права в новом 2021 году.

П

родлена до 1 марта 2026 года действующая уже 15 лет дачная амнистия. Последние изменения вступили в силу еще 4 августа 2018 года - Федеральный закон № 340 ввел уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов.

То есть, граждан избавили от необходимости получать разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Вместо этих документов надо было направлять в органы местного самоуправления уведомления о начале и окончании строительства с приложением соответствующих документов.

Однако оказалось, что реального упрощения процедуры добиться не удалось. По сути, для гражданина необходимый пакет документов для предоставления в администрацию стал вариацией пакета для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Поэтому исправили положение - теперь для регистрации прав и кадастрового учета на жилые и садовые дома, расположенные на земельных участках для садоводства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в черте населенных пунктов, направление уведомлений о начале и окончании строительства не требуется.

Чтобы узаконить построенный дом, понадобятся документы на земельный участок и изготовленный кадастровым инженером технический план, включающий декларацию об объекте недвижимости, - в том случае, если их нет в распоряжении Росреестра. Все необходимые для учетно-регистрационных действий документы владелец сможет подать самостоятельно в многофункциональные центры.

С

ущественно, что закон касается не только вновь возведенных домов, но и построенных, например, еще в СССР и не оформленных, а также реконструированных (пристройка хоздвора, террасы, надстройка этажа).

Для того чтобы распорядиться такой недвижимостью (продать, подарить), необходимо обновить документы, зарегистрировать их в установленном законом порядке.

При этом важное условие - наличие прав на земельный участок. Если права оформлены в установленном законом порядке, то зарегистрировать можно и дом, построенный при СССР, и все самовольные перепланировки и строительства. Если дом оформлен на одного человека — то достаточно технического плана. Если на двух и более лиц, дополнительно понадобится согласие всех собственников дома, независимо от того, кто осуществил строительство пристройки. Если доли на дом после этого изменились, то потребуется соглашение об определении долей, заключенное в простой письменной форме.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**