Правовые последствия неоформления документов

на объекты недвижимости

Нередко можно столкнуться с ситуацией, что гражданин построил или приобрел: жилой дом, земельный участок, гараж и другие объекты недвижимости без оформления соответствующих документов, либо с оформлением документов (договоров купли продажи, дарения, актов на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию и др.) но не зарегистрировал свое право, как того требует действующее законодательство.

Так почему же все-таки необходимо регистрировать право на недвижимость? Ответ на этот вопрос отражен в нормах действующего законодательства. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Понятие и сущность государственной регистрации закреплены в статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Необходимо отметить что только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, и только собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (статья 209 Гражданского кодекса).

Не зная указанной нормы, граждане зачастую недоумевают почему они не могут распорядиться своей недвижимостью: ( продать, подарить, обменять либо сдать в аренду), имея на руках документы, подтверждающие приобретение указанного имущества, но не зарегистрировавшие своевременно свое право в установленном законом порядке. Нередки случаи, когда гражданам, либо их наследникам приходится в судебном порядке подтверждать права на имеющуюся недвижимость, что приводит к дополнительным финансовым затратам.

Кроме того, частью 15 статьи 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» определено, что внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости, носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права (или аренды) на образованный объект недвижимости. Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет этого объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права на него (либо не осуществлена государственная регистрация аренды), такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Иными словами, осуществление государственного кадастрового учета объекта недвижимости юридически не является фактом признания государством возникновения объекта недвижимости. Фактически объект недвижимости будет признан таковым только после государственной регистрации права (или аренды) на него в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в Управлении Росреестра). Если по истечении пяти лет не будет зарегистрировано право (или аренда) на него, то такой объект недвижимости будет снят с кадастрового учета, а документы, которые были представлены для осуществления кадастрового учета, будут возвращены лицу, подававшему заявление о кадастровом учете. Если же государственная регистрация права в отношении объекта недвижимости в указанные сроки будет осуществлена, "временный" характер сведений государственного кадастра недвижимости будет изменен на "учтенный".  
В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» сведения, которые носят временный характер, не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с выполнением кадастровых работ. Данная норма закона направлена на то, чтобы в течение действия срока временного характера сведений государственного кадастра недвижимости, объект недвижимости не был разделен, либо не возникло пересечение границ при постановке на государственный кадастровый учет других объектов недвижимости.