

Информация о необходимости регистрации объектов недвижимости

Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Указанное означает, что до осуществления государственной регистрации права собственности на строения, владелец еще не является его собственником. В связи с этим, имуществом нельзя распорядиться (продать, подарить), такое имущество не подлежит включению в наследственную массу, а также не будет являться совместно нажитым имуществом супругов (то есть при расторжении брака не подлежит разделу). Кроме того, в сложных финансовых условиях такое «неофициальное имущество» может стать и предметом афер и мошеннических действий недобросовестных лиц.

Согласно действующему гражданскому законодательству, право собственности на объект недвижимости по завершению его строительства возникает с момента его постановки на государственный учёт.

Готовность объекта индивидуального жилищного строительства к эксплуатации устанавливают организации технической инвентаризации самостоятельно при проведении технической инвентаризации, результаты её проведения отражаются в техническом паспорте.

Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в настоящее время определяет, что технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт его создания.

Учитывая изложенное, в рамках разъяснения необходимости регистрации права собственности на используемые объекты недвижимости хотелось бы отметить следующее: право собственности охраняется законом и позволяет распоряжаться имуществом по своему усмотрению – продавать, дарить, а также совершать иные действия в отношении своего имущества, в связи с чем установление данного права осуществляется прежде всего в интересах граждан и юридических лиц.

Недвижимое имущество, которое не состоит на государственном кадастровом учете и право собственности на которое не зарегистрировано, юридически вообще не существует. Поэтому лицо, которое им владеет, не вправе претендовать на получение каких-либо услуг в связи с существованием строения. В том числе услуг по водоснабжению, содержанию дорог и др. Даже при страховании риска уничтожения имущества, такому владельцу придется доказывать, что имущество существовало и юридически принадлежало именно ему.

Нельзя не отметить и практически ежедневное изменение и ужесточение законодательства. В частности изменяются требования к техническому состоянию, которому должно соответствовать строение, порядок ввода его в эксплуатацию. При этом полученные разрешительные документы старого образца либо вообще неполученная разрешительная документация, может привести к ситуации, когда право собственности на построенный дом придется доказывать в суде.

Во избежание неопределенности в вопросах собственности на вновь создаваемое имущество, администрация городского округа – город Волжский Волгоградской области призывает граждан к сдаче строений в эксплуатацию, постановке их на технический учет и получению свидетельств о праве.