

Простой ответ на вопрос «Зачем регистрировать дом?»: чтобы не нарушать закон.

Практическая сторона выглядит следующим образом:

Если в ЕГРН нет записи о праве собственности на дом, значит, самого дома юридически не существует. С ним нельзя провести никакую сделку — его нельзя продать, подарить, сдать в аренду или передать в залог. Завещать тоже нельзя.

А если дома нет, то значит и земельный участок, предназначенный для его строительства используется не по назначению. Этот факт является основанием для привлечения к административной ответственности по части 1 статьи 19.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Так же, при установлении факта владения недвижимым имуществом без государственной регистрации прав на нее владельцу такой недвижимости грозит штраф на сумму в размере 20% от неуплаченной суммы налога в соответствии с пунктом 3 статьи 129.1, пунктом 1 статьи 122 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). А если эти же действия совершены умышленно, то размер штрафа возрастет до 40% (пункт 3 статьи 122 НК РФ). Налог за это время тоже придется заплатить.

Как правило, недвижимое имущество, права на которое не зарегистрированы, не защищено от мошеннических действий. Своевременная регистрация недвижимости позволит избежать рисков и неблагоприятных последствий.

Вместе с тем, зарегистрировать дом в собственность означает получить юридическую защиту права собственности, которую обеспечивает государство. Так, владелец зарегистрированной недвижимости может (в праве):

1. оформить имущественный налоговый вычет и льготу на оплату коммунальных услуг, легально использовать дом для получения арендного дохода, заложить его, застраховать и принять участие в инфраструктурных программах для населения (например, газификации);

2. получить компенсационные выплаты в случае утраты объектов недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий, а также в ситуациях резервирования земель для строительства на них социально значимых объектов.

При наличии зарегистрированных прав возможно подать заявление о невозможности регистрации без личного участия, что позволит избежать мошеннических действий с объектом недвижимости. Наличие такой записи исключает любую возможность подачи кем — либо от вашего имени документов по доверенности.

Регистрация в государственном реестре даёт и финансовую защиту. Например, если при продаже квартиры собственник не указал информацию о своей недееспособности, то в случае признания сделки недействительной покупатель вправе получить компенсацию убытков.

Кроме того, зарегистрированное право можно оспорить только в судебном порядке, поэтому регистрация дает гарантию стабильности и защиты прав собственников.

Зарегистрированные права дают возможность беспрепятственно совершать любые сделки: купля-продажа, дарение, мена, аренда, ипотека.

Зарегистрированные права на недвижимость позволяют нотариусам определять наследственное имущество, что гарантирует последующее беспрепятственное оформление прав на недвижимость наследников по завещанию или по закону.

Важно отметить и такой факт: если в реестре объектов недвижимости имеются сведения о земельном участке, но при этом отсутствуют зарегистрированные права на него, то такой земельный участок по истечении определенного периода времени может быть снят с кадастрового учета, что усложнит в дальнейшем оформление на него прав.

Так же нельзя забыть и о том, что при постановке на государственный кадастровый учет для объекта недвижимости устанавливается кадастровая стоимость, что приведет к верному начислению налога на имущество.