**Информация на получение (приобретение) прав собственности на земельные участки и имущество**

1. **Что такое право собственности на недвижимость**

**Собственность** — сложный термин, который одновременно может означать и сам объект (имущество), и свод правовых норм, которые это имущество охраняют. Мы будем использовать этот термин только в значении «объекта», причём касаемо только жилой недвижимости.

У каждой собственности есть собственник, и это понятие не равнозначно владельцу, а намного шире его. Все собственники владеют полной триадой прав на свою собственность. Она включает право владения, пользования и распоряжения.

1. **Способы приобретения права собственности**

[В пункте 2 статьи 223 Гражданского кодекса РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/1946f279c3925b6402c64903e56362251c469e02/) чётко указано, что право собственности на недвижимость приобретается (возникает) в момент государственной регистрации этого самого права. О том, как зарегистрировать объект в Росреестре, поговорим ниже, а сейчас перечислим законные способы, которыми можно получить недвижимость в собственность.

Способы получения имущества в собственность делятся на восемь групп.

1. **Покупка**. Неважно, на каком рынке приобретена недвижимость — первичном или вторичном. Заключение договора купли-продажи считается основанием для передачи права собственности от продавца к покупателю. Это самый частый способ.
2. **Участие в**[**долевом строительстве**](https://realty.yandex.ru/journal/post/chto-takoe-ddu-i-na-chto-obraschat-vnimanie-pri-pokupke-kvartiry-u-zastroyschika/)**.** Это означает, что первый покупатель квартиры приобретает у застройщика не готовое жильё, а технически даёт ему денег на строительство. Когда дом полностью готов и сдан, ДДУ заканчивает своё действие, ведь отношения застройщика и первого покупателя завершены.
3. **Дарение**. Если сделка была добровольной, даритель не сможет потребовать свой подарок обратно. Но в некоторых случаях (например, если в момент сделки даритель был недееспособен или сделка заключалась для маскировки продажи и ухода от налогов) [дарение](https://realty.yandex.ru/journal/post/kvartira-v-podarok-dogovor-dareniya-i-vse-chto-s-nim-svyazano/) можно оспорить в суде. На это закон даёт участникам сделки три года с момента её заключения.
4. **Наследование**. Наследники получают свидетельства о праве на наследство, где указано основание. Им может быть завещание или наследование по закону — когда завещания нет и имущество умершего по умолчанию переходит к его родственникам.
5. **Решение суда.**Недвижимость может менять собственника по решению суда. Основания для этого могут самыми разными — начиная с узаконивания самовольной постройки и заканчивая спорами супругов при разводе.

Всё перечисленное даёт собственнику основание для признания за ним права собственности. Следующий этап — сбор документов и обращение в Росреестр для регистрации этого права.

1. **Как происходит приобретение права собственности**

Выше мы перечислили самые распространённые юридические основания приобретения права собственности. Регистрация в Росреестре — логическое завершение этого процесса и доказательство того, что объект недвижимости действительно принадлежит определённому человеку (или нескольким людям, если речь идёт о владении долями).

Начать процесс регистрации нужно с подготовки документов. Стандартного перечня нет, так как всё зависит от способа приобретения недвижимости и других нюансов конкретной ситуации. Ниже — примерный список документов.

1. Заявление в Росреестр о государственной регистрации права собственности на недвижимость.
2. Правоустанавливающие документы на дом или квартиру. Это может быть договор купли-продажи, ДДУ, документ о приватизации квартиры, решение суда, справка о полной выплате пая или другой документ.
3. Правоустанавливающие документы на участок под жилым домом. Если в ЕГРН уже зарегистрировано право заявителя на участок, то этот пункт можно не учитывать.
4. Нотариально заверенное согласие супруга на отчуждение объекта. Касается тех случаев, когда объект является совместно нажитым имуществом и право собственности регистрируется на основании сделки по отчуждению.
5. Другие документы в зависимости от ситуации. Это могут быть акты приёма-передачи объекта от застройщика к покупателю, нотариально заверенная доверенность на представителя, удостоверяющие личность документы, выписки из похозяйственных книг, межевые планы и т. д.

После того, как все документы собраны, можно подавать набор на регистрацию в Росреестр. Сделать это можно [в МФЦ](https://realty.yandex.ru/journal/post/registraciya-kupliprodazhi-cherez-mfc-poshagovaya-instrukciya-i-preimushchestva/), на сайте Росреестра, на портале Госуслуг или даже на дому. Правда, в последнем случае за услугу придётся заплатить, если только заявитель не относится к льготникам: инвалидам первой и второй группы, ветеранам и инвалидам Великой Отечественной Войны. К ним сотрудники Росреестра выезжают бесплатно.

Важно: при подаче документов онлайн понадобится УКЭП (усиленная квалифицированная электронная подпись). Это файл, в котором зашифрована информация о его владельце. Его использование приравнивается к обычной «ручной» подписи.

Получить УКЭП можно бесплатно через приложение «Госключ» (понадобится телефон с функцией NFC) или за деньги в аккредитованном удостоверяющем центре, через Роскадастр.

1. **Есть ряд случаев, когда Росреестр может отказать в регистрации:**
* не хватает каких-то документов;
* на недвижимость наложен арест или другое обременение;
* данные об объекте в ЕГРН и в документах, которые подал заявитель, отличаются;
* заявитель не собственник объекта;
* в поданных документах есть ошибки — не хватает каких-то данных, они составлены неверно или не заверены нотариально;
* Росреестр отправлял запросы в другие ведомства и не получил от них сведения в срок, когда регистрацию нужно было завершить.

Если с документами всё в порядке и регламент был соблюдён, регистрация завершится в течение 7 рабочих дней при обращении онлайн, 9 рабочих дней при обращении через МФЦ и 5 рабочих дней, если обращение инициировано судебным решением.

При подаче заявления в МФЦ выписку из ЕГРН забирают там же в обозначенную на первом приёме дату, а при онлайн-обращении выписка приходит на электронную почту. Электронный документ имеет ту же силу, что и бумажный, но при желании можно обратиться в МФЦ и получить выписку на руки в бумажном виде.

1. **Чем грозит отказ от регистрации права собственности**

Иногда независимо от пути приобретения права собственности граждане не спешат с обращением в Росреестр. Как известно, государство облагает налогами собственников любой недвижимости, поэтому отложить регистрацию людям кажется отличным способом сэкономить.

Увы, экономия получается сомнительная. Если сведения о недвижимом имуществе не передали в ФНС, она может расценить это как правонарушение — уклонение от уплаты налогов, что может грозить наступлением ответственности (как минимум штрафами, как максимум уголовной ответственностью).

Это не единственные последствия отказа, есть и другие.

1. За уклонение от регистрации перехода права собственности после продажи тоже может наступить ответственность. Инициировать её вправе продавец — как и затребовать от второй стороны компенсации убытков, которые могли появиться из-за задержки в регистрации ([пункт 3 статьи 551 ГК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/15de7d7f32ed75647dd8e11602ce7fa8c4b5bb8b/)).
2. Стать полноправным собственником без регистрации не получится. С недвижимостью нельзя будет заключить никаких сделок без выписки из ЕГРН с актуальными данными о собственнике.
3. [Прописаться](https://realty.yandex.ru/journal/post/kak-propisatsya-v-novostroyke-poshagovaya-instrukciya/) в такой квартире или доме тоже нельзя — для этого нужно согласие собственника, указанного в выписке ЕГРН.
4. [Налоговый вычет на покупку жилья](https://realty.yandex.ru/journal/post/nalogovyy-vychet-za-kvartiru-osnovnye-nyuansy/) без выписки из ЕГРН будет тоже недоступен. Как и компенсации за утерю имущества из-за ЧС (пожар, наводнение и т. д.) или других ситуаций, в которых предусмотрены компенсационные выплаты за участки от государства или муниципалитетов.

Выписка из ЕГРН — единственное доказательство, что конкретный человек действительно имеет право собственности на объект. Лучше, чтобы этот документ всё-таки был на руках.

1. **Коротко о главном**
2. Приобретение права собственности — это закрепление за гражданином или юридической организацией статуса собственника на законодательном уровне.
3. Гражданский кодекс РФ выделяет несколько оснований для возникновения права собственности: купля-продажа, изготовление для себя, дарение и т. д. В случае с недвижимостью право собственности нужно зарегистрировать в Росреестре.
4. Регистрация в Росреестре подразумевает внесение информации об объекте и его собственнике в ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости). Выписка из ЕГРН — единственный документ, который официально подтверждает, что право собственности закреплено за конкретным человеком или организацией.
5. Пройти регистрацию в Росреестре можно очно в МФЦ или онлайн, через Госуслуги или сайт ведомства. Для онлайн-регистрации обязательно понадобится УКЭП (усиленная квалифицированная электронная подпись).
6. Отказ от регистрации может повлечь за собой серьёзные последствия: от невозможности пользоваться домом, квартирой или участком в полной мере до обвинения в неуплате налогов.