

# Как зарегистрировать права на недвижимость

Права на недвижимость в России подлежат госрегистрации: только после этого имуществом можно распоряжаться и совершать с ним сделки.

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

## 1. Какие права на недвижимость нужно регистрировать?

Государственной регистрации права — внесению сведений о праве на объект недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) — подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимость и сделки с ней, ограничения прав и обременения недвижимости: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения и так далее.

Сейчас сведения, внесенные в ЕГРН, — это единственное доказательство наличия зарегистрированного права на объект недвижимости, оспорить которое можно только в суде.

Регистрировать права должен собственник (независимо от того, кто он — гражданин РФ, иностранный гражданин или лицо без гражданства).

Если собственник несовершеннолетний, от его лица может выступать законный представитель (родитель, усыновитель, опекун, попечитель).

С 14 лет ребенок может зарегистрировать права на недвижимость сам, но с письменного согласия законных представителей.

От лица недееспособных заявление на регистрацию права подают их опекуны.

При необходимости можно оформить нотариально удостоверенную доверенность на представителя

## 2. Нужно ли перед регистрацией недвижимости ставить ее на кадастровый учет?

Раньше, если объект недвижимости не стоял на кадастровом учете, его нужно было сначала поставить на кадастровый учет и только потом зарегистрировать на него права. Теперь в случае необходимости это можно сделать одновременно.

Только государственная регистрация права вам понадобится в том случае, если сведения об объекте недвижимости, право на который нужно зарегистрировать, ранее уже были внесены в ЕГРН, то есть он уже стоит на кадастровом учете.

Государственная регистрация права собственности одновременно с постановкой на кадастровый учет требуется, если объект был создан (например, построен дом) и, соответственно, ранее не числился в ЕГРН, либо прекратил свое существование (при условии, что раньше права на него были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости).

## 3. Какие документы нужны, чтобы зарегистрировать права на недвижимость?

Полный перечень документов, которые могут потребоваться для регистрации прав на недвижимость (как отдельно, так и одновременно с кадастровым учетом), представлен на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Но итоговый пакет документов зависит от деталей каждой конкретной ситуации. Чтобы узнать, какие документы понадобятся именно вам, воспользуйтесь специальным конструктором жизненных ситуаций на сайте Росреестра.

<https://rosreestr.gov.ru/>

## 4. Как подать документы на регистрацию права?

Зарегистрировать права на недвижимость можно следующими способами:

- лично, в центре «Мои документы» ( МФЦ)
  - онлайн, на сайте госуслуг РФ (потребуется электронная подпись);
  - онлайн, на сайте Росреестра (потребуется электронная подпись);
  - на дому. Центры госуслуг «Мои документы» предлагают услугу «Выездное обслуживание». Выезд специалиста платный для всех, кроме ветеранов Великой

Отечественной войны, инвалидов Великой Отечественной войны, участников обороны Москвы, детей-инвалидов, инвалидов с детства I группы, инвалидов I группы. Зарегистрировать можно недвижимость, расположенную в любом субъекте России, но выездной прием документов осуществляется только в пределах Москвы.

- Услуга «Выездное обслуживание» также есть у [Роскадастра](#).

Права на недвижимость будут зарегистрированы в течение 5–12 рабочих дней.

Для проверки статуса рассмотрения заявления, поданного на сайте Росреестра, вы можете воспользоваться электронным сервисом [«Проверка исполнения запроса online»](#).

## 4. Чем подтверждается государственная регистрация права?

По итогам регистрации ваших прав на недвижимость вам выдадут выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Ее можно получить в виде:

- электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, на e-mail — если вы подавали заявление онлайн;
- документа на бумажном носителе в центре госуслуг «Мои документы» (МФЦ)— если вы подавали заявление лично в центре «Мои документы» (МФЦ) или на выездном приеме специалиста центра госуслуг.

При этом обратите внимание, получить готовый документ вы можете только там, куда подали заявление, а при подаче на выездном приеме — в центре госуслуг для органов исполнительной власти по адресу: проезд завода Серп и Молот, дом 10.

Также вы можете заказать доставку выписки из ЕГРН [курьером](#). Услуга платная;

- документа на бумажном носителе в [офисе](#) филиала Роскадастра по Москве — если вы подавали заявление на выездном приеме специалиста Роскадастра.

Также вы можете заказать доставку выписки из ЕГРН [курьером Роскадастра](#). Услуга платная.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, считаются актуальными на момент выдачи документов. Поэтому в дальнейшем для подтверждения нахождения в реестре информации о правах на недвижимость вам может потребоваться [новая выписка из ЕГРН](#).

Свидетельства о праве собственности с 2017 года больше не выдаются.

## 6. Как запретить регистрировать права на мою недвижимость без моего присутствия?

Если вы собственник недвижимости, вы можете обратиться заявлением о внесении в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без вашего личного участия.

Впоследствии такая запись может быть погашена.

## 7. Что делать, если я не согласен с записью в ЕГРН о праве на недвижимость?

Если в ЕГРН появилась запись о том, что у вашей недвижимости появился новый собственник, а вы с этим не согласны и готовы оспорить это в суде, вы можете подать в Росреестр заявление о наличии у вас возражений в отношении зарегистрированного права на недвижимость.

Такая запись в ЕГРН никак не повлияет на дальнейшую регистрацию прав на эту недвижимость, но может помочь снизить число оспариваемых впоследствии сделок.

По прошествии времени такая запись может быть погашена.

## 8. Что нужно знать о «дачной амнистии»

«Дачная амнистия» — это народное название федерального закона, который в 2006 году закрепил упрощенный порядок регистрации собственности на дома, построенные в садовых товариществах, то есть дачи.

Дачную амнистию регулярно продлевают, в последний раз — до 1 марта 2031 года.

«Дачная амнистия» разрешает регистрировать дома без направления дополнительных уведомлений в муниципалитет. Чтобы зарегистрировать жилой дом в собственность по упрощенной процедуре, нужны документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, и технический план дома, составленный кадастровым инженером.