



Пресс-релиз

Почему важно своевременно прекращать права на объекты недвижимости

Управление Росреестра по Алтайскому краю информирует об участившихся случаях обращений граждан по вопросам правомерности начисления налогов на земельные участки, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование, а также на объекты незавершенного строительства, прекратившие существование в связи с окончанием строительства.

На основании п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закона о регистрации) 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. При этом государственная регистрация прав является единственным доказательством существования зарегистрированного права (ч. 5 ст. 1 Закона о регистрации).

В силу п. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ (НК РФ) плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом. При этом, Управление в соответствии с п. 4 ст. 85 НК РФ направляет сведения о зарегистрированных правах в налоговый орган.

Зачастую граждане при совершении сделок с объектами недвижимости больше внимания уделяют государственной регистрации вновь возникших прав, чем прекращению существующих. Так, при отчуждении, например, по договору купли-продажи жилого дома (иного объекта недвижимости), расположенного на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, стороны не учитывают, что право собственности и право постоянного (бессрочного) пользования имеют различные правовые режимы. В частности, если право собственности продавца прекращается с государственной регистрацией перехода права к покупателю, то для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком законодателем установлен иной порядок.

Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками (п. 3 ст. 269 ГК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 45 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) право постоянного (бессрочного) пользования может быть прекращено в добровольном порядке путем подачи землевладельцем заявления об отказе от права с приложением документов, предусмотренных ст. 53 ЗК РФ в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков. Данные органы на основании представленного заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимают решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. При этом, если право постоянного (бессрочного) пользования ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости орган власти в недельный срок со дня принятия указанного решения, обязан обратиться в орган регистрации прав для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. До момента внесения записи о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования на основании вышеуказанного решения органа власти правообладатель земельного участка остается плательщиком земельного налога.

Также встречаются ситуации, когда после завершения строительства объекта, правообладатель регистрирует свои права на окончательное строительство объект недвижимости, не прекращая при этом ранее зарегистрированные права на объект незавершенного строительства.

В результате в ЕГРН возникает «задвоение» - имеются записи о правах на один и тот же объект, но в разной степени готовности (например,

жилой дом и объект незавершенного строительства), и оба этих объекта будут облагаться налогом на имущество.

Данная ситуация характерна для объектов, строительство которых завершено после октября 2013 года и до 01.01.2017, поскольку до первой из указанных дат осуществлялся учет изменений объекта незавершенного строительства, т.е. новый объект недвижимости не ставился на государственный кадастровый учет (ГКУ), а с 01.01.2017 снятие с ГКУ объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на этот объект осуществляются исключительно одновременно с ГКУ объекта недвижимости, завершеного строительством, и государственной регистрацией прав на них (ч. 8 ст. 40 Закона).

В этой связи, если в указанный выше период при регистрации прав на вновь возведенный объект недвижимости Вами не были прекращены права на объект незавершенного строительства, во избежание двойного налогообложения следует подать заявление о прекращении права на такой объект в Краевое автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Алтайского края».

Подводя итог, отметим, что затягивать процедуру подачи заявлений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права собственности на объект незавершенного строительства, прекративший существование в связи с завершением строительства, нецелесообразно, так как все объекты недвижимости, зарегистрированные в ЕГРН, подлежат налогообложению и лицо, которое в ЕГРН указано как обладающее соответствующим правом на объект недвижимости, является налогоплательщиком. Таким образом, прекращение прав в ЕГРН - необходимая процедура, исключающая в будущем начисление налогов на фактически неиспользуемые и (или) прекратившие свое существование объекты.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный

надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.