**Почему надо зарегистрировать свою недвижимость в государственном реестре?**

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Обязательной государственной регистрации подлежат права на дом, земельный участок или квартиру, возникшие после 31 января 1998 года. Права, возникшие до указанной даты, признаются юридически действительными. Но отсутствие сведений о них в ЕГРН может повлечь для правообладателя массу проблем.

Например, совершение мошеннических действий с недвижимостью.

Отсутствие зарегистрированных в ЕГРН прав влечет не информирование налоговой службы о налогооблагаемых объектах и, соответственно, штрафные санкции.

Отсутствие в ЕГРН сведений о правах в отношении объектов капитального строительства в течение 5 лет со дня присвоения им кадастровых номеров влечет обязанность органа регистрации прав по истечении указанного срока направить сведения о таких объектах в органы местного самоуправления, которые в свою очередь могут поставить указанные объекты на учет в качестве бесхозяйных и в последующем зарегистрировать права на них.

В случае если объект недвижимости был поставлен на кадастровый учет до 01.01.2017 и права на него не были зарегистрированы, сведения ЕГРН о таком объекте носят характер «временных». Если права на такие объекты не будут зарегистрированы до 01.03.2022 года, сведения о них будут исключены из ЕГРН. Процедуру предоставления земельных участков пользователю придется проходить вновь и нет гарантии, что нужный участок будет предоставлен.

Существование в ЕГРН записей о правах на недвижимое имущество поможет сократить перечень документов, представляемых в иные органы власти или местного самоуправления при обращении за оказанием государственных или муниципальных услуг. В этом случае необходимые сведения о правах будут запрошены указанными органами самостоятельно и заявитель не будет нести никаких расходов.

Внесение записи о праве в ЕГРН позволяет правообладателю недвижимости стать таковым перед всеми третьими лицами, которые могут претендовать на его имущество. Собственник зарегистрированных прав всегда может обратиться в Росреестр за предоставлением из ЕГРН копий правоустанавливающих документов на свою недвижимость.

Документы для регистрации прав можно представить в любой офис МФЦ Пермского края независимо от места расположения вашего объекта недвижимости.

**О легализации прав на земельные участки.**

В настоящее время в Пермском крае в Едином государственном реестре недвижимости по 450 тысячам земельных участков не оформлены права и более 500 тысяч земельных участков стоят на кадастровом учете без точных границ.

Землепользователи этих земельных участков могут столкнуться с тем, что на их участках может быть начато строительство объектов федерального, регионального или местного значения. В рамках реализации федерального закона от 31 июля 2020 года №254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» такие земли могут быть ошибочно восприняты как незанятые и свободные от чьих-либо прав.

Землепользователям необходимо срочно зарегистрировать свои права в Росреестре. Это можно сделать в любом офисе МФЦ.

**Что нужно знать о комплексных кадастровых работах? (для жителей поселений, где проходят ККР)**

Это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (исключение: линейные объекты), а также объектов незавершенного строительства. Такие работы проводятся за счет бюджета органов местного самоуправления.

ККР позволяют выявить и устранить случаи пересечения границ и, в определенных случаях, самозахвата земель, реестровые ошибки.

Также возможно узаконить фактически используемые участки, если их площадь превышает площадь, указанную в Едином государственном реестре недвижимости.

Это касается только участков, используемых в таких границах более 15 лет, а также если отсутствуют претензии со стороны соседей или органа местного самоуправления.

Площадь может быть увеличена не более чем на величину установленного предельного минимального размера земельного участка или, если такой размер не установлен, не более чем на 10% от площади, указанной в правоустанавливающем документе на участок.

Уточнение границ при комплексных кадастровых работах проводится только в отношении объектов недвижимости, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Если к моменту проведения таких работ объект отсутствует в ЕГРН, необходимо предоставить правоустанавливающие документы исполнителю работ для внесения сведений об объекте в реестр недвижимости, или самостоятельно подать заявление о внесении объекта в ЕГРН в ближайший Многофункциональный центр «Мои документы» (МФЦ).

Информация о проведении комплексных кадастровых работ публикуется в открытых источниках, в том числе на сайтах Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, органов местного самоуправления, организующих комплексные кадастровые работы, сайте Росреестра http://rosreestr.gov.ru/ (Главная/Открытая служба/Статистика и аналитика/Комплексные кадастровые работы).

Исполнитель комплексных кадастровых работ обязан направлять извещения в адрес правообладателей объектов недвижимости, при наличии сведений об адресе в ЕГРН.

Собственники/ пользователи участков обязаны обеспечить доступ исполнителю работ на земельный участок для проведения измерений.

Согласует местоположение границ земельных участков специально формируемая органом местного самоуправления согласительная комиссия.

Она обеспечивает ознакомление любых лиц с проектом подготовленной по результатам работ карты-плана территории, рассматривает возражения, поступившие от заинтересованных лиц, и оформляет акт согласования местоположения границ. Извещения о заседании согласительной комиссии размещаются также, как и извещения о начале комплексных кадастровых работах.

Чтобы исключить возникновение спорных ситуаций, с проектами карт-планов территории необходимо вовремя ознакомиться всем заинтересованным лицам.