****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Зачем нужно регистрировать права на недвижимость в ЕГРН?**

Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц. Для чего необходимо регистрировать право собственности на недвижимость? Можно ли обойтись без этого? Эти вопросы нередко задают граждане в ходе консультаций, проводимых Управлением Росреестра по Республике Адыгея.

Назовем основные причины, по которым государственная регистрация прав на недвижимость является необходимой.

*Во-первых*, возникновение, изменение, прекращение прав на недвижимое имущество происходит лишь с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), если иное не установлено законом (для ранее возникших прав). То есть регистрация прав на недвижимость необходима для того, чтобы стать полноправным «хозяином» имущества, в том числе, беспрепятственно совершать любые сделки (продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.).

*Во-вторых*, государственная регистрация - единственное доказательство существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

*В-третьих*, наличие зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости является необходимым условием предоставления компенсационных выплат 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.

В случае, если права на объекты недвижимости возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07. 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31 января 1998 года), они признаются юридически действительными.

Особенностью ранее возникших прав на объекты недвижимости является то, что на сегодняшний день сведения о них отсутствуют в ЕГРН.

Если это права на земельный участок, то документы, на основании которых они возникли, должны быть оформлены в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент их выдачи. Это могут быть, например, государственный акт, свидетельство на право собственности, решение о предоставлении земельного участка и др. Главное, чтобы эти документы были выданы надлежащим органом (как правило, это органы местного самоуправления или земельные комитеты).

Если это права на объекты капитального строительства (дом, квартира или иной), то права на такие объекты подлежали регистрации органом, осуществляющим регистрацию на тот период времени (как правило, это орган технической инвентаризации - БТИ).

На сегодняшний день, государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. При этом, государственная пошлина не уплачивается. Осуществление государственной регистрации таких прав, помимо подтверждения их актуальности, также позволит защитить имущественные интересы правообладателей.

Также отмечаем, что действующее законодательство допускает возникновение прав на объекты недвижимости в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, т.е. не со дня государственной регистрации прав например, вступление в наследство, уплата полностью паевого взноса членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива и др.). Такие права также признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН.

Вместе с тем, для распоряжения такими объектами недвижимости, государственная регистрация прав в ЕГРН будет обязательной.

Надеемся, что приведённые причины заставят граждан задуматься над тем, чтобы своевременно оформить свои права на имеющиеся объекты недвижимости в установленном законом порядке, чтобы в дальнейшем избежать возможных неприятностей.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Адыгея

 --------------------------------------

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Адыгея

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44