**О необходимости регистрации прав на объекты недвижимости**

Администрация Баймакского района РБ в целях информирования граждан и юридических лиц о государственной регистрации недвижимости сообщает следующее.

Действующее гражданское законодательство устанавливает, что права на объекты недвижимого имущества, в т.ч. земельные участки подлежат государственной регистрации.

Однако, на территории района по состоянию на март 2024 года имеется более 9 тысяч учтенных в Едином государственном реестре недвижимости объектов (например: домов и квартир, нежилых зданий и нежилых помещений, сооружений), а также земельных участков, в отношении которых физическими или юридическими лицами не приняты меры по оформлению прав.

Отсутствие надлежащим образом оформленных прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества влечет определенные риски для их пользователей, а также возможные дополнительные финансовые затраты.

Так, существует вероятность, что объект недвижимости, возведенный на земельном участке в отсутствие оформленных прав, может быть признан самовольной постройкой и, как следствие, будет снесен по решению суда на основании статьи 222 Гражданского кодекса РФ. При отсутствии оформленных на землю документов признать право собственности на самовольную постройку крайне сложно, если не сказать невозможно.

Отсутствие оформленных прав на земельный участок или дом делают невозможным подключение инженерных систем. Например, электро- и газоснабжения.

В отсутствие зарегистрированных прав пользователи не защищены от территориальных споров с владельцами смежных земельных участков. Такие объекты невозможно в установленном законом порядке продать, обменять, подарить. Зачастую наследники вынуждены в судебном порядке признавать право собственности на объект недвижимости или земельный участок умерших родственников, чтобы узаконить свои права на унаследованное имущество, неся при этом значительные финансовые затраты.

Статья 19.21 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение порядка государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, а надзорные органы при установлении факта самовольного занятия земельного участка привлекают виновных лиц к административной ответственности по статье 7.1 КоАП РФ.

Среди наиболее распространенных причин отсутствия оформленных прав на объекты недвижимости и земельные участки можно отметить желание сэкономить, в том числе – стремление избежать уплаты налога на землю или арендных платежей.

Попытка сэкономить на уплате обязательных платежей является не лучшим оправданием своего бездействия по оформлению прав на недвижимость, так как в перспективе выявление контрольно-надзорными органами нарушений повлечет привлечение физических и юридических лиц к административной ответственности.

Необходимо отметить, что частью 15 статьи 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка не осуществлена государственная регистрация права орган регистрации снимает такой земельный участок с учета. В период 2023-2024 гг. Управлением Росреестра по РБ на территории района снято с учета множество земельных участков со статусом «временный» или «учтенный».

Таким образом, несвоевременное оформление прав на земельный участок повлечет дополнительные финансовые затраты граждан и юридических лиц на проведение кадастровых работ повторно.

Другой из причин отсутствия оформленных прав на недвижимое имущество является ненадлежащее знание действующего законодательства и заблуждение относительно наличия зарегистрированных прав. Наличие только технического паспорта, ранее выданных кадастровых паспортов, иных технических документов не влечет возникновение прав. Любое заинтересованное лицо имеет возможность ознакомиться со сведениями об объекте недвижимости на сайте Росреестра по адресу <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Отсутствие номера записи о праве в карточке объекта в разделе «Сведения о правах и ограничениях (обременениях)» равно как и отсутствие указанного раздела свидетельствует об отсутствии зарегистрированных прав.

На официальном сайте района доступен список учтенных объектов без зарегистрированных прав: https://baimak.bashkortostan.ru/documents/active/531545/