**Почему надо зарегистрировать  права на недвижимость (объекты капитального строительства)**

**в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)?**

**- Возникновение, изменение, прекращение прав на недвижимое имущество происходит лишь с момента внесения соответствующей записи в ЕГРН, если иное не установлено законом (в частности для ранее возникших прав). Именно с этого момента новый собственник может осуществлять правомочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом.**

**-  Внесение записи о праве в ЕГРН позволяет правообладателю недвижимости стать таковым перед всеми третьими лицами, которые могут претендовать на его имущество, что также обеспечивает защиту его прав от недобросовестных лиц.**

**- Принцип открытости сведений ЕГРН позволяет любому заинтересованному лицу, органу государственной власти, органу местного самоуправления получить сведения о том, кто является собственником, иным правообладателем любого объекта недвижимого имущества при условии наличия в ЕГРН сведений о соответствующем объекте недвижимости. Данная информация используется, в частности, потенциальными приобретателями недвижимости с целью удостовериться в том, что ею распоряжается ее законный владелец, органами государственной власти и местного самоуправления при принятии решения о предоставлении земельного участка собственнику объекта капитального строительства, расположенного на нем, судами при рассмотрении споров о правах на недвижимость, нотариусами при открытии наследства и определении наследственной массы, а также во многих других случаях.**

**- Сведения ЕГРН о зарегистрированных правах на недвижимость позволяют минимизировать риски мошеннических действий с имуществом.**

**-  Существование в ЕГРП записей о правах на недвижимое имущество позволяет сократить перечень документов, представляемых в иные органы государственной власти или местного самоуправления при обращении за оказанием государственных или муниципальных услуг, поскольку в этом случае необходимые сведения о правах будут запрошены указанными органами самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия без участия заявителя и несения им расходов на получение справок из различных органов.**

**- 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, а в последующем признать права на них. Учитывая, что кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется на всей территории Российской Федерации с 01.01.2013, необходимость направления таких сведений возникнет уже в 2018 году.**

**-  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.   Это означает, что для целей регистрации прав на недвижимость правообладателю придется обращаться к кадастровому инженеру для оформления технического плана, обращаться с заявлением о постановке объекта на кадастровый учет и о регистрации прав в орган регистрации прав (согласно новым правилам, действующим с 01.01.2017, указанные действия осуществляются органом регистрации прав одновременно)**

**-    Налог на объекты капитального строительства начисляется на основе сведений о зарегистрированных правах в ЕГРН, предоставляемых Росреестром в  налоговую службу. Отсутствие зарегистрированных в ЕГРН прав влечет неинформирование налоговой службы о налогооблагаемых объектах. С 1 января 2017 года за непредставление сведений в налоговую инспекцию о наличии у налогоплательщика в собственности недвижимости, на которое он не получал налоговых уведомлений раньше, будет взиматься штраф.  Так, в соответствии с пунктом 2.1 статьи 23 Налогового кодекса РФ если налогоплательщик никогда не получал налоговых уведомлений, он должен самостоятельно известить налоговиков о наличии в собственности квартиры или дома (или иного объекта недвижимости) в срок до 31 декабря года, следующего за истекшим периодом. В противном случае (пункт 3 статьи 129.1 НК РФ) налогоплательщику грозит штраф за несвоевременное уведомление инспекции или отсутствие сообщения вовсе в размере 20 процентов от неуплаченной суммы налога по каждому объекту.**