

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Росреестр разъясняет: зачем нужны кадастровый учет и регистрация прав?

Кадастровый учет – это процедура внесения сведений о недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это общероссийский государственный информационный ресурс. С момента внесения информации о вашем объекте недвижимости в ЕГРН государство признает, что ваша квартира, дом или земельный участок существуют в качестве объекта недвижимости именно с такими характеристиками. В частности, в ЕГРН вносятся такие сведения, как местоположение границ объекта недвижимости, площадь, адрес, вид разрешенного использования или назначение и многое другое. Кроме того, вашему объекту присваивается кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся на всей территории России.

Если ваш объект был уже ранее поставлен на учет, повторно его учитывать не нужно (если не изменились характеристики объекта).

Закрепление характеристик объекта недвижимости в ЕГРН позволит вам защитить свои интересы в различных спорах, например, о расположении земельных участков, назначении или конфигурации объектов недвижимости и т.д. На данные ЕГРН вы сможете ссылаться и в суде, и при проведении различных проверок, и в спорах с соседями.

Второй вопрос после закрепления характеристик объекта недвижимости – внесение информации о правообладателе объекта. Эта задача решается в ходе государственной регистрации прав.

При наличии необходимых документов данные о собственнике (или пользователе) объекта недвижимости также вносятся в ЕГРН. Именно с этого момента право на недвижимость считается возникшим. Только с этого момента вы можете распоряжаться объектом недвижимости – совершать любые сделки (продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.), передавать по наследству. Именно с этого момента в любом споре вы сможете доказать и защитить свое право, в том числе в суде, в спорах с проверяющими органами и т.д.

Необходимо отметить, что есть исключения из общего правила: случаи, когда право на недвижимость возникает не с момента регистрации в ЕГРН. Например, при наследовании право возникает с момента смерти наследодателя, а при приобретении имущества в жилищно-строительном или гаражно-строительном кооперативе – с момента полной выплаты паевых взносов.

Следовательно, если вы не поставили на кадастровый учет и не зарегистрировали право на свой объект недвижимости, вы не можете совершать сделки, передавать его по наследству, такой объект может быть признан бесхозяйным, в ходе различных проверок вы можете получать штрафные санкции за использование имущества без документов, при изъятии имущества для государственных нужд вы не вправе будете получать компенсацию и т.д.

Сейчас в большинстве случаев кадастровый учет и регистрация прав на недвижимость проводятся одновременно, в рамках одной процедуры. Указанную услугу в Иркутской области выполняет Управление Росреестра по Иркутской области. Документы можно подать через многофункциональные центры либо в электронном виде с помощью портала Росреестра (в этом случае потребуется электронная подпись). Срок кадастрового учета одновременно с государственной регистрацией прав на сегодня составляет 12 рабочих дней. После прохождения процедур кадастрового учета и регистрации прав выдается документ, подтверждающий характеристики вашего объекта недвижимости и ваше право – выписка из ЕГРН.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области