**Позаботьтесь о своей недвижимости**

**Подробно о ранее возникших правах на недвижимость информирует руководитель Управления Росреестра**

**по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова.**

**- Наталья Викторовна, что такое ранее возникшее право на недвижимое имущество и почему эта тема актуальна для собственников недвижимости?**

- Можно сказать, это продукт развития сферы недвижимости и законодательства. До 31 января 1998 года, то есть до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122), на территории Российской Федерации не было единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

До 31.01.1998 права на недвижимое имущество регистрировали различные организации - органы технической инвентаризации, органы местного самоуправления: земельные комитеты, исполнительные комитеты районного, городского Совета народных депутатов и другие. Некоторые права на недвижимость требовали нотариального удостоверения.

Как только 122-й закон заработал, все эти права стали вполне логично называться ранее возникшими.

**- Сегодня эти ранее возникшие права остаются в силе?**

- Да, если у правообладателя есть документ, зарегистрированный в установленном на тот момент порядке.

В соответствии со статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и являются ранее возникшими. По общему правилу, регистрация таких прав в ЕГРН не является обязательной - она осуществляется по желанию обладателя.

**- Почему же тема сегодня актуальна?**

- Есть ситуации, когда регистрация ранее возникшего права обязательна. Например, если вы будете совершать сделку с недвижимостью, права на которую возникли до 31 января 1998 г. (договор купли-продажи или аренды). В таком случае регистрация производится одновременно с госрегистрацией перехода права на объект недвижимости либо с регистрацией сделки. Соответственно, для этого придется заполнить еще одно заявление.

Далее, когда в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до 31.01.1998 года как о ранее учтенных по вашему заявлению о внесении сведений об объекте как о ранее учтенном. Если с таким заявлением обращается правообладатель, то необходимо одновременно с этим заявлением представить заявление о госрегистрации ранее возникшего права.

Надо учитывать также, что закон может защитить права только тех правообладателей недвижимости, сведения о которых имеются в ЕГРН. Речь идет, например, о таком способе защиты от мошенников как подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Для того чтобы воспользоваться данным способом, необходимо вначале обратиться с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права и только потом подавать заявление о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

Кроме того, правообладатели имущества, сведения о которых имеются в ЕГРН, смогут получать все юридически значимые уведомления в отношении принадлежащей недвижимости. Например, извещение от кадастрового инженера о необходимости согласования границ смежного земельного участка.

**- Как зарегистрировать ранее возникшее право собственности?**

- Это сделать несложно. Необходимо обратиться с соответствующим заявлением в любой МФЦ. При себе нужно иметь паспорт и документы, подтверждающие наличие ранее возникшего права. Государственная пошлина за совершение данных действий не взимается.

В случае, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, необходимо представить дополнительное заявление о постановке объекта недвижимости в качестве ранее учтенного в соответствии со статьей 69 Закона о регистрации (при этом правоустанавливающий документ должен содержать всю информацию, необходимую для внесения сведений об объекте в ЕГРН: как минимум, вид объекта, его площадь, адрес).

**- Есть еще понятие ранее учтенные объекты недвижимости…**

- Согласно статье 69 Закона о регистрации, ранее учтенными объектами недвижимости являются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (то есть до 1 марта 2008 года), а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены в установленном законом порядке.

Законодатель предусмотрел, что поскольку учет таких объектов был ранее осуществлен, то внесение в ЕГРН сведений о них осуществляется на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный или технический учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него. В настоящее время сведения о ранее учтенном земельном участке вносятся на основании представленных документов без представления межевого плана.

Однако, с 1 июля 2022 г. вступил в силу Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=2252019EC729B96CBB8F311EF3D6BF2B6950500EEE41E41A561945F3D0791D01AF8419EFF82A2738517D7C10FB25B5695B1E0D2B5E10CB4063k5P) от 30.12.2021 № 478-ФЗ, предусматривающий, что после 1 марта 2026 года внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке в соответствии с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости будет осуществляться на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой земельный участок, а также межевого плана. При этом невозможно будет внести в ЕГРН сведения о ранее учтенных земельных участках, если их границы будут иметь пересечения с границами иных земельных участков, с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств.

**- Как узнать, внесены ли в ЕГРН сведения об объекте недвижимости?**

- Это можно проверить самостоятельно с помощью  электронного сервиса [«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»](https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online) на сайте Росреестра.

Чтобы получить более подробные сведения, необходимо заказать выписку с помощью сервиса Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), Единого портала государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru/>) или на сайте Федеральной кадастровой палаты (<https://spv.kadastr.ru/>).

**Комментарий** **председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Приволжского муниципального района Натальи Федоровны Мелешенко.**

- Стоит напомнить, что в целях защиты прав граждан органами местного самоуправления в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, сведения о правообладателях которых отсутствуют в ЕГРН, и мероприятия по обеспечению внесения сведений о таких правообладателях в ЕГРН. В поле зрения администраций попадают и земельные участки, и здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

При этом данный закон позволяет органам местного самоуправления представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет   
в качестве бесхозяйного в случае если проведенные мероприятия   
не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости. Также можно обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом.

Важно, что проведение данных мероприятий не предполагает осуществление государственной регистрации права за выявленным правообладателем объекта недвижимости. Сведения о ранее возникшем праве и о правообладателе будут внесены в записи ЕГРН об объекте недвижимости и будут носить справочный характер. При этом обратиться за проведением государственной регистрации ранее возникшего права на данные объекты может только правообладатель в заявительном порядке в любой офис МФЦ независимо от места нахождения объекта.

Поэтому, в целях защиты своих прав рекомендуем проверить свои документы на имеющуюся у вас недвижимость и внести сведения о ранее возникших правах в ЕГРН.