Как уберечь недвижимость приобретённую до 1998 года

Представители Управления Росреестра по Ивановской области на пресс-конференции в режиме ВКС ответили на актуальные вопросы, касающиеся законодательства в сфере недвижимости, права на которую возникли до 31 января 1998 года.

**Подробно о ранее возникших правах на недвижимость разъясняет руководитель Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Ведерникова.**

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

- До 31 января 1998 года на территории Российской Федерации не было единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. С развитием сферы недвижимости и законодательства, вступил 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),

- До 31 января 1998 года права на недвижимость регистрировали различные организации - органы технической инвентаризации, местная администрация: 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.

**- Наталья Викторовна, 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.

**- Наталья Михайловна, как зарегистрировать ранее возникшее право собственности? (Отвечает начальник отдела повышения качества данных ЕГРН Наталья Андреева).**

- 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, которые попали под технический учет или государственный учет до 1 марта 2008 года до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены в установленном законом порядке. 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 от 30.12.2021 № 478-ФЗ, предусматривающий, что после 1 марта 2026 года внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке будет осуществляться на основании документа, 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.

**- Какие сложности могут возникнуть, если не внести сведения в ЕГРН о своей недвижимости? (Рассказала начальник отдела правового обеспечения Ольга Павловна Кашина).**

- Если у собственника на руках документ устаревшего образца, то он не сможет в полной мере реализовать свое право на недвижимость, например, продать или подарить. Его родственники столкнутся со сложностями при оформлении наследства, если собственность подтверждается старым документом, а запись в ЕГРН отсутствует. Так, недавно гражданину отказали в выдаче свидетельства о праве на наследство на дом бабушки, который та ему завещала. Нотариус не признал дом собственностью бабушки, поскольку единственным документом, который это подтверждал, была выписка из похозяйственной книги, выданная сельской администрацией. Ни старого свидетельства о собственности, ни тем более записи о регистрации в ЕГРН прав о собственности наследодателя на дом с участком не было. В итоге только Верховный суд смог установить наследователя, т.к. все предыдущие инстанции отказали в подтверждении. Могут возникнуть проблемы при наличии самовольных пристроек к частным домам, в случаях, когда права на земельные участки не оформлены. Нередки трудности с земельными участками, когда в правоустанавливающем документе указана одна площадь, а при проведении кадастрового учета в наше время площадь получается иной. Поэтому ранее возникшее право лучше зарегистрировать заранее.

**- 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, **рассказала** **руководитель Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Ведерникова.**

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

*Управление Росреестра по Ивановской области*