**Январь 1998 года - час X для вашей недвижимости**

**Потому что 31 января 1998 года вступил в силу Федеральный закон**

**от 21.07.1997 № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав**

**на недвижимое имущество и сделок с ним».**

Он разделил отношения собственников со своей недвижимостью на «до» и «после». Те, кто начал регистрировать объекты недвижимости после часа Х, стали делать это по новому закону.

А все права на недвижимость, которые собственники получили до разделяющей отметки, стали называть «ранее возникшими».

Сведения о таких правах уже были учтены в Бюро технической инвентаризации (БТИ) или комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, местными администрациями.

При этом право собственности на объект недвижимости считается ранее возникшим и признается юридически действительным даже при отсутствии сведений о его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Однако если объекта недвижимости нет в ЕГРН, права собственника существенно ограничены.

Например, не получится взять кредит под залог дома и компенсацию по страховому случаю, уточнить границы земельного участка и подготовить технический план на уточненный объект недвижимости.

И наконец, нельзя нормально распорядиться своей недвижимостью (продать, подарить, завещать) и надежно защитить ее.

Решение проблемы обеспечивает Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 518-ФЗ).

По этому документу правообладатель ранее учтенного объекта недвижимости может стать полноправным собственником, причем беспошлинно.

Чтобы стать полноправным собственником, необходимо обратиться в МФЦ «Мои документы» и подать соответствующее заявление и документ, на основании которого право ранее было зарегистрировано.

Таким документом на земельные участки может быть: свидетельство о праве собственности на землю; государственный акт о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; иной акт органа власти (о предоставлении земельного участка в собственность граждан (бесплатно); нотариально удостоверенный договор купли-продажи, дарения, мены; вступившее в законную силу решение суда, подтверждающее право собственности; свидетельство о праве на наследство и пр.

Работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости проводятся органами местного самоуправления.

По итогам работы по регистрации прав с гражданами и юридическими лицами внесены сведения о правах в отношении почти тридцати тысяч объектов недвижимости.

**Управление Росреестра по Ивановской области**