

**Ранее возникшее право, не внесенное в ЕГРН, может стать преградой в
проведении сделок с недвижимостью**

Законом о регистрации недвижимости с 29.06.2021 введена обязательная государственная регистрация прав на ранее учтенные объекты недвижимости при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Напомним, какие объекты капитального строительства относятся к ранее учтенным объектам недвижимости.

- К ранее учтенными зданиям, помещениям, сооружениям и объектам незавершенного строительства относятся объекты недвижимости, в отношении которых имеются документы, устанавливающие или подтверждающие право на них, выданные до 31.01.1998 (до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

- Кроме того, подтверждением ранее осуществленного учета объекта капитального строительства, а именно технического учета, является технический паспорт, подготовленный органом технической инвентаризации до 01.01.2013.

При этом нововведение распространяется на ранее учтенные объекты недвижимости, сведения о которых вносятся в ЕГРН на основании правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов.

Как осуществляется внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости?

- Заявление подается заинтересованным лицом в многофункциональном центре, эта услуга бесплатна как для граждан, так и для юридических лиц.

- К заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие наличие ранее возникших прав. К таким документам относятся, например, свидетельство о праве на наследство, регистрационное удостоверение органа технической инвентаризации (БТИ), договор купли-продажи, зарегистрированный в БТИ или местном органе власти, и другие подобные документы, выданные до 31.01.1998.

Если с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости обратился правообладатель объекта недвижимости, представив документ, подтверждающий наличие ранее возникшего права (выданный до 31.01.1998), то в таком случае обязательна государственная регистрация права на объект недвижимости, заявление о государственной регистрации права подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН.

В этом случае законодательство освободило от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимости. Эта процедура является абсолютно бесплатной и позволит правообладателю внести в ЕГРН сведения об объекте недвижимости и правах на него.

При этом, если правоустанавливающие документы с заявлением не представлены или в представленном документе не указана площадь для здания или помещения, либо не указана основная характеристика (протяженность, глубина, площадь, объем, высота, площади застройки) для сооружения, сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены на основании технической документации, имеющейся в распоряжении органа регистрации прав, либо технической документации, поступившей от ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» на запрос органа регистрации прав.

«Ранее возникшие права на объекты недвижимости признаются юридически действительными, если в ЕГРН отсутствует запись о государственной регистрации. Государственная регистрация ранее возникшего права в ЕГРН проводится по желанию правообладателя. Но если правообладатель хочет продать или подарить такой объект недвижимости, ему обязательно нужно

зарегистрировать на него свое право», - отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.

Напоминаем, что 29.06.2021 вступил в силу федеральный закон № [518-ФЗ](#), согласно которому органы местного самоуправления могут проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Данные о правообладателях вносят в ЕГРН без участия собственников на основании сведений, содержащихся в архивах загсов, налоговых, органов внутренних дел и нотариусов. Во избежание риска внесения некорректных данных правообладатели могут самостоятельно подать заявление о государственной регистрации ранее возникшего права, заявить свои права на недвижимость, тем самым обеспечив государственную защиту.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban