

Омский Росреестр разъясняет: что такое ранее возникшее право и как его зарегистрировать?

Ранее возникшим считается право на объект недвижимости, которое возникло до 31 января 1998 года (до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) проводится по желанию их обладателей.

При этом зарегистрированное в ЕГРН право имеет следующие преимущества:

- является гарантией Ваших прав – позволяет избежать возможных судебных споров в случае притязаний третьих лиц на Вашу недвижимость;
- упрощает распоряжение объектом недвижимости, а также получение недвижимости в порядке наследования;
- является условием предоставления компенсационных выплат в случае утраты объекта недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий.

Государственная регистрация ранее возникшего права обязательна при совершении сделки с объектом недвижимости (например, купля-продажа, дарение или сдача в аренду).

Какие документы необходимы для регистрации ранее возникшего права?

К заявлению о государственной регистрации ранее возникшего права прилагаются:

- 1) нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель);
- 2) правоустанавливающие документы (договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, акты (свидетельства), подтверждающие права на недвижимое имущество, и т.д.).

Как подать документы на государственную регистрацию ранее возникшего права?

Заявление о государственной регистрации ранее возникшего права и правоустанавливающие документы могут быть представлены заявителем:

- в многофункциональный центр предоставления государственных или муниципальных услуг (МФЦ), в том числе при выездном приеме;
- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью,

посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта Росреестра в сети Интернет (<https://rosreestr.gov.ru>). Изготовление электронного документа для удостоверения его равнозначности правоустанавливающему документу на бумажном носителе осуществляется нотариусом.

Государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимости не уплачивается.

Чем подтверждается государственная регистрация ранее возникшего права?

Государственная регистрация права удостоверяется выпиской из ЕГРН.

В чем отличие зарегистрированного в ЕГРН права от внесенных в ЕГРН сведений о правообладателе?

Органы местного самоуправления наделены полномочиями по проведению мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН.

Внесение в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенного объекта недвижимости в результате проведения органами местного самоуправления мероприятий не является государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

Только при наличии зарегистрированного в ЕГРН права собственности:

- возможно распоряжение объектом недвижимости;
- информация об объекте недвижимости отображается в личном кабинете на Едином портале государственных услуг, а также в личном кабинете на официальном сайте Росреестра.

Обращаем внимание: в случае, если проведенные органами местного самоуправления мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, не прекратившего свое существование, уполномоченный орган представляет заявление о постановке такого объекта недвижимости на учет в качестве бесхозного объекта недвижимости.

В целях исключения возможных судебных споров, связанных с постановкой Вашего объекта недвижимости в качестве бесхозного, а также снятия с государственного кадастрового учета земельных участков:

- **рекомендуем** собственникам объектов недвижимости, ранее возникшие права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, **представить заявление о государственной регистрации ранее возникшего права.**