**Что делать, если в ЕГРН отсутствуют сведения о праве на недвижимость**

Сведения о недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правах на недвижимое имущество и их правообладателях часто является отсутствие волеизъявления собственника объекта недвижимости на регистрацию прав на него.

В связи с тем, что государственная регистрация прав носит заявительный характер, в ЕГРН также отсутствуют сведения и о правах не недвижимость, которые считаются ранее возникшими.

Ранее возникшие права на недвижимое имущество – это права, которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то есть до 31.01.1998, в период, когда права на недвижимое имущество регистрировали органы технической инвентаризации и органы местного самоуправления.

Такие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. То есть, выданные в 90-х годах государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на объекты недвижимости, имеют такую же юридическую силу, как и записи в ЕГРН. Но, для подтверждения наличия ранее возникших прав, рекомендуется все-таки внести сведения о них в ЕГРН.

Основным существенным отличием прав на недвижимость, сведения о которых содержатся в ЕГРН, от ранее возникших прав (сведения о которых в ЕГРН отсутствуют), является возможность подтверждения достоверности сведений о недвижимости, содержащихся в ЕГРН, в том числе посредством получения выписок из ЕГРН, что исключает возможные споры о праве на такое имущество. Также, при утрате документов, подтверждающих право собственности на квартиру, жилой дом и т.п., достаточно запросить выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов либо копию такого документа, хранящегося в органе регистрации прав.

В целях защиты прав собственников, сведения о правах которых отсутствуют в ЕГРН, Государственной Думой Российской Федерации принят Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости).

Мероприятия по выявлению и внесению в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости проводят органы местного самоуправления Томской области. Центром компетенций в данном вопросе является Управление Росреестра по Томской области.

Для внесения в ЕГРН сведений о правах на недвижимое имущество собственнику нужно обратиться в МФЦ, представив имеющийся на руках правоустанавливающий документ на объект недвижимости, или, если объектом недвижимости является земельный участок, государственный акт или свидетельство о праве на землю. Можно это сделать и через «Личный кабинет» на сайте Росреестра по электронному адресу <https://rosreestr.gov.ru>.

Кроме того, с 01.01.2021 в Налоговый кодекс Российской Федерации внесены изменения, в соответствии с которыми, гражданам больше не нужно платить государственную пошлину при регистрации в ЕГРН ранее возникших прав на объекты недвижимости.

С начала реализации Закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, т.е. с 29.06.2021 и по 01.04.2022 по заявлениям самих правообладателей Управлением Росреестра по Томской области зарегистрированы ранее возникшие права на **4530** таких объектов, снято с учета **4129** объектов, прекративших свое существование.

Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова рассказала: «Зарегистрировать ранее возникшее право в ЕГРН – значит защитить свое имущество, поскольку наличие сведений в ЕГРН гарантирует признание и подтверждение государством прав на объект недвижимости, а также позволяет наполнить ЕГРН контактными данными правообладателей (адресами электронной почты, почтовыми адресами). Это позволит органу регистрации прав оперативно направлять в адрес собственника различные уведомления, в том числе о поступлении обращений на совершение регистрационных действий с его имуществом, а также обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположение границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Кроме того, только при наличии записи о ранее возникшем праве в ЕГРН можно воспользоваться таким дополнительным способом защиты своего имущества от мошеннических действий, как подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя».

Начальник отдела ведения ЕГРН,

повышения качества данных ЕГРН

**Управления Росреестра по Томской области**

**Тамара Фёдорова**