

**19.12.2022**

**Что делать, если в ЕГРН нет данных о собственнике**

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся [сведения](consultantplus://offline/ref=CDBAD3BD9DF154593612736234F8743E47B46BA1621AE79660BD8818E20BC3C2EF8B94483DAAF9AE1127D52D145C730CE226964962619AB2oAE6I) о недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях.

Некоторые граждане сталкиваются с такой ситуацией, что в полученной выписке из ЕГРН на объект недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах и правообладателе.

Основной причиной отсутствия сведений о правообладателе недвижимости является то, что собственник просто не зарегистрировал свое право в ЕГРН. Данная процедура носит заявительный характер. Если гражданин не обращался в орган регистрации прав с соответствующим заявлением, то информация о праве на недвижимость и не будет внесена в ЕГРН.

Зачастую подобная ситуация происходит с ранее возникшим правом. Ранее возникшие права – 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, 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. Они подтверждают наличие ранее возникших прав.

Однако автоматически сведения о ранее возникших правах в ЕГРН из других реестров не вносились. Государственная регистрация ранее возникшего права в ЕГРН проводится по желанию правообладателя.

Для внесения в ЕГРН сведений о правах на недвижимое имущество нужно обратиться в МФЦ, представив имеющийся на руках правоустанавливающий документ на объект недвижимости, содержащий отметку о ранее зарегистрированном праве (штамп  БТИ), или, если объектом недвижимости является земельный участок, государственный акт или свидетельство о праве на землю.

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

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. Государственная пошлина за подтверждение ранее возникших прав на объекты недвижимости не взимается.

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».

Заместитель начальника

отдела ведения ЕГРН,

повышения качества данных ЕГРН

Управления Росреестра по Томской области

Наталья Соболевская