

**24.10.2022**

**Подтверждение в ЕГРН ранее возникших прав на недвижимость как способ их защиты**

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.

Такие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). 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 не вносились. Государственная регистрация ранее возникшего права в ЕГРН проводится по желанию правообладателя.

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.

С 01.01.2021 вступили в силу изменения, внесенные в Налоговый кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми жителям России больше не нужно платить государственную пошлину при регистрации ранее возникших прав на объекты недвижимости.

Для регистрации ранее возникшего права необходимо 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.

Так, в Томской области в отношении 7697 ранее учтенных объектов недвижимости осуществлена государственная регистрация права, в связи с прекращением существования 6764 объекта сняты с государственного кадастрового учета.

«Зарегистрировать ранее возникшее право в ЕГРН – значит защитить свое имущество, поскольку наличие сведений в ЕГРН гарантирует признание и подтверждение государством прав на объект недвижимости.

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», - рассказала руководитель Управления Росреестра по Томской области ***Елена Золоткова.***

Заместитель начальника отдела ведения ЕГРН,

повышение качества данных ЕГРН

Управления Росреестра по Томской области

Наталья Соболевская