

Обязательно ли регистрировать право собственности на квартиру, жилой дом, земельный участок и другие объекты недвижимого имущества, права на которые были приобретены в период до 31.01.1998? С таким вопросом часто обращаются заявители, которые приходят за консультацией в Управление Росреестра по Республике Адыгея. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним появилась в Российской Федерации 31 января 1998 года, с момента введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ). С указанного времени все права на недвижимость подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Данный закон ввел в обиход понятие «ранее возникшее право на недвижимое имущество». Под ранее возникшим правом понимается такое право, которое возникло до дня вступления в силу Закона №122-ФЗ. Оно признается юридически действительными при отсутствии его государственной регистрации в ЕГРН (статья 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ). Ранее возникшее право на объект недвижимого имущества должно подтверждаться правоустанавливающим документ, выданным (составленным) и зарегистрированным до 31 января 1998 года в порядке, установленном действовавшим на соответствующую дату законодательством. Закон предусматривает необходимость государственной регистрации ранее возникших прав при проведении распорядительных действий в отношении имущества, принадлежащего его обладателю. Например, при переходе права в связи с отчуждением имущества (дарением, куплей-продажей и т.п.). Государственная регистрация ранее возникшего права возможна одновременно с государственной регистрацией перехода права, ограничением (обременением) права, сделкой. Это позволяет сократить срок регистрации. Кроме того, государственная регистрация ранее возникшего права в настоящее время осуществляется без взимания государственной пошлины (бесплатно). Регистрация ранее возникших прав в ЕГРН позволит повысить защиту прав и законных интересов собственника недвижимости. Так, действующим законодательством о регистрации предусмотрен способ защиты от мошенников в виде подачи заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Но такой защитой могут воспользоваться только те собственники, чьи права зарегистрированы в ЕГРН. Только за последние два года на территории Адыгеи зарегистрировано ранее возникшие право в отношении 7310 ранее учтенных объектов недвижимости. С чего начать процедуру регистрации ранее возникшего права собственности? С объекта, право на который нужно подтвердить в ЕГРН. Если сведения об объекте переданы в установленном порядке из органов технического учёта, то объект уже учтен в ЕГРН. А правообладатель вправе запросить о нем сведения из ЕГРН. Если сведения об объекте недвижимости в ЕГРН отсутствуют, следует предварительно поставить его на государственный кадастровый учет со статусом «ранее учтенный» в соответствии со статьей 69 Закон №218-ФЗ: • на основании правоустанавливающего документа (подлинника), подтверждающего регистрацию права собственности на объект недвижимости, выданный уполномоченным органом местного самоуправления или органом, осуществляющим государственную регистрацию в том момент времени; • на основании документа, подтверждающего ранее

Как и зачем регистрировать ранее возникшее право собственности?

Автор: Administrator

29.03.2024 06:00 - Обновлено 29.03.2024 21:52

осуществленный учет указанного объекта недвижимости (например, выписки из технического паспорта, выданной до 01.01.2013 и заверенной органом, ранее осуществлявшим технический учёт). На государственную регистрацию прав документы можно подать в любой МФЦ. При себе необходимо иметь паспорт и документы, подтверждающие наличие ранее возникшего права. В настоящее время законодательство не требует обязательной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимости, она осуществляется исключительно по желанию правообладателя. Вместе с тем, государственная регистрация ранее возникшего права на недвижимость в ЕГРН является юридическим актом признания и подтверждения возникшего права определенного лица на недвижимое имущество и дополнительной гарантией защиты его имущественных прав.