

**Кадастровая палата по Владимирской области разъяснила важность  
регистрации права на ранее учтенную недвижимость**

**Прошло почти шесть месяцев с момента вступления в силу Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ, который установил порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Кадастровая палата по Владимирской области разъяснила важность зарегистрировать свои права в реестре прав Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на ранее учтенные объекты недвижимости.**

Государственная регистрация права на недвижимое имущество в современном виде стала осуществляться с момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». До вступления в силу указанного закона отсутствовал единый государственный орган по регистрации прав на недвижимость, поэтому регистрация осуществлялась в органах, образованных в отдельных субъектах РФ и муниципальных образованиях (административные органы, БТИ, комитеты по земельным ресурсам и т.д.). Права, возникшие до вступления в силу данного закона (до 31 января 1998 года), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН.

Так как вышеуказанные права являются юридически действительными, то регистрация таких прав в ЕГРН не является обязательной. Вместе с тем Кадастровая палата по Владимирской области настоятельно рекомендует владельцам недвижимости это сделать, поскольку при оформлении практически любой сделки с недвижимостью (дарение, купля-продажа, аренда и т.д.) без регистрации ранее возникшего права не обойтись. При оформлении сделки государственная

регистрация ранее возникшего права производится одновременно с регистрацией перехода права собственности. При этом могут возникнуть ситуации, когда в первоначальных правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах обнаруживаются ошибки, что не позволит регистратору прав осуществить регистрационные действия и сделка не будет оформлена. Внесение сведений о ранее возникших правах в ЕГРН позволит гражданам избежать подобных ситуаций.

Напомним, что с 1 января 2021 года государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс федеральным законом №374-ФЗ, который действует с 29 декабря 2020 года.

*«Наличие в ЕГРН сведений о правах на объекты недвижимости позволит собственникам получать информацию об объектах, совершать с ними любые сделки, а также снизит риски возникновения земельных споров с соседями. Действующим законодательством также предусмотрена возможность защитить свое имущество от мошеннических действий. Это можно сделать, подав заявление о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Такой защитой могут воспользоваться только те собственники, сведения о правах которых внесены в ЕГРН»,* – прокомментировала **заместитель директора Кадастровой палаты по Владимирской области Елена Пляскина.**

В случае, если по каким-то причинам собственник не обратился в орган регистрации прав с заявлением о внесении сведений в ЕГРН о своих правах на объект недвижимости, то уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления по результатам проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках реализации Закона № 518-ФЗ направит соответствующие документы в орган регистрации прав. Внесение по инициативе уполномоченного органа сведений о выявленном правообладателе в ЕГРН не заменяет собой регистрацию ранее возникшего права.