



20.01.2021

О преимуществах государственной регистрации ранее возникших прав на недвижимость

**Управление Росреестра по Челябинской области ранее информировало заявителей о том, что с 1 января 2021 года отменена государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости. Дополнительно поясняем, в каком порядке можно зарегистрировать такое право и какие преимущества имеет собственник недвижимости, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).**

Порядок осуществления государственной регистрации ранее возникших прав установлен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Регистрация таких прав без их одновременного перехода (т.е. когда не совершается какая-либо сделка с недвижимостью), их ограничения и обременения объекта недвижимости проводится по желанию собственника этого объекта. Для этого необходимо подать в орган регистрации прав соответствующее заявление. Сделать это можно, например, через многофункциональный центр, представив документы, подтверждающие существование ранее возникшего права.

***О каких документах идет речь?*** Например, права граждан на земельные участки могут быть подтверждены свидетельством о праве собственности на землю; государственным актом о праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; иным актом органа власти, изданным в рамках его компетенции (об отводе земельных участков для строительства, о предоставлении земельного участка с правом застройки, о предоставлении земельного участка в собственность граждан (бесплатно); нотариально удостоверенным договором купли-продажи, дарения, мены, договором о предоставлении земельного участка под застройку (о праве застройки), о предоставлении, в том числе, в бессрочное пользование земельного участка для капитального строительства, договором инвестирования; вступившим в законную силу решением суда, подтверждающим право собственности или право застройки; свидетельством о праве на наследство; выпиской из похозяйственной книги и иными документами.

Подтвердить свои права на жилой дом или квартиру можно правоустанавливающими документами, имеющими специальную отметку органа технической инвентаризации (БТИ). Это могут быть акты органа власти (постановление, распоряжение, решение о предоставлении земельного участка, в том числе, в бессрочное пользование для строительства жилых домов); акт (свидетельство) о приватизации, нотариально удостоверенный договор купли-продажи, дарения, мены квартиры или дома, договор о праве застройки, о предоставлении земельного участка под строительство жилых домов, о возведении индивидуального жилого дома на праве личной собственности, договор инвестирования; свидетельство о праве на наследство и т.п.

Для регистрации ранее возникших прав на нежилые строения (садовые, дачные домики, гаражи и др.) основанием станут такие документы, как договор купли-продажи,

дарения, мены, свидетельство о праве на наследство, вступившие в силу решения суда и прочие.

***Для чего же собственнику регистрировать ранее возникшее право? Какие преимущества он получает при этом?*** 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 реестра, 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. При государственной регистрации прав на объекты недвижимости осуществляется проверка законности оснований регистрации, в ЕГРН вносятся данные, позволяющие определенно и точно установить объект, на который регистрируется право (адрес, площадь, этажность и др.).

Кроме того, как было отмечено в предыдущей публикации, посвященной этой теме, государственная регистрация ранее возникших прав - это ещё и способ защитить свою недвижимость от посягательств мошенников. Речь идет о возможности любого собственника, сведения о правах которого внесены в ЕГРН, подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода права без его личного участия. Это означает, что при наличии такого запрета документы на сделку, представленные кем-либо, кроме правообладателя или его законного представителя, будут возвращены без рассмотрения.

*Пресс-служба Управления Росреестра  
по Челябинской области*