

## **ПРИЗНАНИЕ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ И ПРАВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СИЛУ ЗАКОНА. РАНЕЕ УЧТЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

На территории Волгоградской области все еще имеются объекты капитального строительства - дома, здания, помещения, сооружения и т.д., давно поставленные на государственный технический учет или даже на кадастровый учет, но права собственников на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке.

Отсутствие зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) права на объект недвижимости не означает его отсутствие, но ограничивает объем правомочий собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом. Например, продать и зарегистрировать в органе регистрации прав сделку с незарегистрированным в ЕГРН объектом недвижимости собственник без оформления в законном порядке своих прав не может.

Проблемы у правообладателей начинают возникать, когда необходимо зарегистрировать свои права, но собственник имеет на руках «старые» документы, выданные более 10-20 лет назад. Поэтому необходимо знать, как по закону осуществляется оформление прав в таких случаях.

До 1 января 2013 года в соответствии с частью 3 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации передали в органы кадастрового учета заверенные копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства по месту их расположения в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. N 1.

В настоящее время включение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется при получении органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте. Данные действия осуществляются в порядке, предусмотренном частями 4 и 5 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Следует знать, что права на объекты недвижимости, возникшие до 31.01.1998 года, т.е. до дня вступления в силу ранее действовавшего Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными даже при отсутствии их государственной

регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Аналогично права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав - например, права наследника), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

При этом государственная регистрация ранее возникших прав на объекты недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, или совершенной после 31.01.1998 года сделки с таким объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ и Законом о регистрации. Заявление о государственной регистрации ранее возникших прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости.

Что касается ранее учтенных объектов недвижимости: таковыми законом признаются объекты технического учет или государственный учет которых осуществлен до 01.03.2008 года, т.е. до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 действующего Закона о регистрации запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом о регистрации, в течение 5 рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании:

- 1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа (заверенной копии документа), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные правообладателям до 31.01.1998 года и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

Иной порядок внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимого имущества действующим законодательством не предусмотрен.

**Начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения  
Управления Росреестра по Волгоградской области  
Максим Арутюнов**

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)