**Земля и недвижимость до 1998 года:**

**почему важно их зарегистрировать**

Начиная с 2021 года в регионе органами местного самоуправления проводятся работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, разъяснительная работа с гражданами и юридического лицами по регистрации прав в ЕГРН.

В связи с отсутствием сведений в ЕГРН о правах на объекты капитального строительства и земельных участков могут возникнуть проблемы, а именно:

- не получится взять кредит под залог дома. Банковские юристы очень тщательно отрабатывают документы по недвижимости и не принимают в залог, если сведения о правах не внесены в ЕГРН;

- могут возникнуть сложности с получением компенсации по страховому случаю. Ситуация из разряда гипотетических, но отсутствие сведений в ЕГРН о правах даст юристам страховой компании веский повод отказать в выплате страхового возмещения;

- могут возникнуть вопросы при уточнении границ земельного участка, а также при подготовке технического плана на уточненный объект недвижимости.

Речь идет об объектах недвижимости, права на которые называют «ранее возникшими» - то есть правами, которые были приобретены собственником до 31 января 1998 года. А именно, до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сведения о таких правах уже были учтены в Бюро технической инвентаризации (БТИ) или комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, местными администрациями.

До 31 января 1998 года учет жилых помещений и регистрация договоров в отношении них осуществлялся органами БТИ, которые проставляли на правоустанавливающем документе штамп о государственной регистрации.

Если же объектом недвижимости являлся земельный участок, то документы регистрировали в земельном комитете и выдавали свидетельство о праве собственности.

В указанных случаях право собственности на объект недвижимости считается ранее возникшим и признается юридически действительным, даже при отсутствии сведений о его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Однако при отсутствии сведений о такой недвижимости в ЕГРН получить выписку, подтверждающую наличие права собственности на нее, невозможно.

Для государственной регистрации ранее возникшего права необходимо, чтобы объект недвижимости стоял на кадастровом учете и сведения о нем были внесены в ЕГРН, и наличие правоустанавливающего документа, выданного до 31.01.1998 года.

Такими правоустанавливающими документами на земельные участки могут быть: свидетельство о праве собственности на землю; государственный акт о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; иной акт органа власти (о предоставлении земельного участка в собственность граждан (бесплатно); нотариально удостоверенный договор купли-продажи, дарения, мены; вступившее в законную силу решение суда, подтверждающее право собственности; свидетельство о праве на наследство и пр.

По своему желанию правообладатель может обратиться в Росреестр с целью внесения записи о его праве в ЕГРН и получения выписки о праве на объект недвижимости. Для этого необходимо обратиться в любой офис приема документов многофункционального центра «Мои документы» и подать соответствующее заявление и документ, на основании которого право ранее было зарегистрировано.

Государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникших прав на недвижимость не взимается.

Государственная регистрация права в ЕГРН гарантирует охрану государством имущественных интересов собственника, в том числе таким популярным в настоящее время способом защиты от мошеннических действий, как подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

Справочно: в целях реализации Федерального закона от 30.12.2020№ 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на территории Ивановской области за период с 28.06.2021 (с даты начала действия Закона) по 31.12.2024 ранее возникшие права зарегистрированы в отношении 36 838 объектов недвижимости.