**Признание ранее возникших прав на недвижимое имущество**

Ранее возникшим считается право, которое возникло до 31 января 1998 г., то есть до даты вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=9B724591EDEB14C6709BE2E56BC858D594AB3CA0BB71A3EE09B46A9FCE9478F609D3A4D80B15508436DF076FF7G7j2D) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право собственности, возникшее до указанной даты, считается юридически действительным и при отсутствии его государственной регистрации. Следовательно, в обязательном порядке регистрировать его не нужно. Однако можно зарегистрировать его по своему желанию, например, если нужно подтвердить право на объект недвижимости в настоящее время. При отсутствии регистрации невозможно предоставить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), подтверждающую право собственности, так как сведения о регистрации в нем отсутствуют.

«Регистрация ранее возникших прав является правоподтверждающей, т.е. она лишь подтверждает уже существующее право, а не заново порождает его», - отметила ***Елена Золоткова***, руководитель Управления Росреестра по Томской области.

Однако, в соответствии с ч. 3 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) регистрация ранее возникшего права обязательна в следующих случаях:

- при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости. Заявление о государственной регистрации 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;

- при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

30 декабря 2020 г. Президентом Российской Федерации был подписан [Закон](consultantplus://offline/ref=66AA7541D4CC6F4CAADC99BF59817D551B5776F3F2D1528BEE6F13284822EE6799C7F625F820B03F5A013F016EC934I) № 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - [Закон](consultantplus://offline/ref=66AA7541D4CC6F4CAADC99BF59817D551B5776F3F2D1528BEE6F13284822EE6799C7F625F820B03F5A013F016EC934I) № 518-ФЗ) в соответствии с которым, органы местного самоуправления наделяются полномочиями проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, а также полномочиями по принятию решений о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них для внесения в ЕГРН (в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости, подлежащих внесению в кадастр недвижимости). Данный закон вступил в силу с 29.06.2021 года.

Законом № 518-ФЗ внесены изменения в ст.8 Закона о регистрации, а именно, часть 5 указанной статьи дополнена пунктом 25, из которого следует, что в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества – о вещных правах на данный объект недвижимости, а также о выявленном в порядке, предусмотренном [статьей 69.1](consultantplus://offline/ref=2C5877A28427F0AC7B6221E8D22E9F2E43E9A3AD44F472569AF212B54F03BC5FF75DE5B3E6D133CD5299955A422217F89F4E88B90Bh4r4E) Закона о регистрации, правообладателе данного объекта недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на данный объект недвижимости или документы, удостоверяющие права на данный объект недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=2C5877A28427F0AC7B6221E8D22E9F2E45E9A4A744FC72569AF212B54F03BC5FE55DBDBDE7D0269902C3C25742h2r6E) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и указанные права не были зарегистрированы в ЕГРН.

Правообладатель ранее учтенного объекта по желанию может сам обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. Заявление и прилагаемые к нему документы можно представить в орган регистрации прав одним из следующих способов:

- лично (либо через представителя по доверенности) в ФГБУ "ФКП Росреестра" или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайте Росреестра;

- при выездном приеме;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении согласно перечню подразделений, размещенному на сайте Росреестра (в этом случае, в частности, подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально, соглашение (при его наличии) должно быть нотариально удостоверено, к заявлению приложена копия документа, удостоверяющего личность);

- через нотариуса, засвидетельствовавшего подпись на заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав;

- в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием сети Интернет, в том числе посредством официального сайта Росреестра.

Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998 права на объект недвижимости, не взимается.

Ведущий специалист-эксперт

Северского отдела

Управления Росреестра по Томской области

Надежда Алтухова