**Почему необходимо регистрировать ранее возникшие права на недвижимость?**

На вопрос отвечает заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Томской области ***Галина Телицына:***

- Права на объекты недвижимости, возникшие до 31 января 1998 года, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Такие права признаются ранее возникшими при условии, что документы, свидетельствующие о них, оформлены в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент их выдачи.

Государственная регистрация ранее возникших прав не является обязательной и проводится по желанию их обладателей.

Но, когда необходим переход таких прав, их ограничений и обременений при отчуждении (продаже, дарении, наследовании) объекта недвижимости, то без учета объекта и регистрации ранее возникшего права не обойтись. При продаже имущества сведения о правообладателе (продавце), не учтенные в ЕГРН, будут внесены перед регистрацией сделки. То есть, если в документах не выявится никаких противоречий, будет зарегистрировано сначала право продавца, а затем только его переход к покупателю.

Следует отметить, что при проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав очень часто выявляются противоречия, либо неточности, которые не позволяют осуществить государственную регистрацию перехода права (например, ошибка в данных правообладателя, расхождение площади).

С целью недопущения приостановления (впоследствии отказа) осуществления государственной регистрации прав рекомендуем регистрировать ранее возникшее право до того момента, когда решите подписать договор об отчуждении объекта недвижимости.

В настоящее время государственная регистрация ранее возникшего права осуществляется без уплаты государственной пошлины.