

Для чего необходимо регистрировать ранее возникшие права в ЕГРН и как подать документы на регистрацию.

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (31.01.1998), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Автоматически сведения о ранее возникших правах в ЕГРН не вносились. Однако по своему желанию правообладатель может обратиться в орган регистрации прав с целью внести запись о его праве в ЕГРН и получить соответствующую выписку.

Как уже было сказано, регистрация таких прав в ЕГРН не является обязательной. Но если планируется сделка с объектом недвижимости – купля-продажа, дарение, залог, то ранее возникшее право зарегистрировать необходимо.

Целесообразность регистрации ранее возникших прав в ЕГРН объясняется и тем, что государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Представьте себе ситуацию, что собственником был утрачен документ, свидетельствующий о наличии ранее возникшего, но не зарегистрированного в ЕГРН права. Восстановить такой документ весьма затруднительно, право в ЕГРН не зарегистрировано, словом, проблем в такой ситуации будет достаточно. Возможно, собственнику даже не удастся доказать, что объект недвижимости ему принадлежит. Наличие в ЕГРН записи о государственной регистрации ранее возникшего права гарантирует, что подобные проблемы не возникнут. Кроме того, Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ предусмотрен своеобразный способ защиты от мошенников – подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Воспользоваться им могут только те собственники, сведения о правах которых внесены в ЕГРН. Для того чтобы этим воспользоваться, необходимо вначале обратиться с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права, и только потом подавать заявление о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

С 01.01.2021 государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникших прав не взимается.

Какими способами можно представить заявления и документы для проведения государственной регистрации?

Заявителю (правообладателю или его представителю на основании нотариально удостоверенной доверенности) необходимо обратиться в любой офис МФЦ независимо от места нахождения объекта недвижимости и представить соответствующий пакет документов:

- заявление о государственной регистрации права (формируется сотрудником МФЦ при подаче документов);
- документ, являющийся основанием для государственной регистрации права: документ, на основании которого право возникло (договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности на землю и т.д.).

В электронном виде на сайте Росреестра (необходимо наличие электронной подписи, кроме того, электронные документы должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе).

Заявление также может быть подано посредством почтового отправления. В случае представления заявления посредством почтового отправления подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя.