

РАНЕЕ ВОЗНИКШЕЕ ПРАВО НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО



Ранее возникшим правом является право, которое возникло до 31 января 1998 года, то есть до даты вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон №122), и введения на территории Российской Федерации единой системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

До 31.01.1998 права на недвижимое имущество регистрировали различные организации, такие как органы технической инвентаризации, органы местного самоуправления: земельные комитеты, исполнительные комитеты районного, городского Совета народных депутатов и другие. Некоторые права на недвижимость требовали нотариального удостоверения. На территории города Междуреченска регистрирующими органами были Бюро технической инвентаризации (БТИ), «Жилищное агентство» администрации г. Междуреченска и Комитет по земельным ресурсам (далее – Комитет).

То есть для подтверждения прав собственности, возникших до 1998 года, у правообладателя на руках должен быть документ, зарегистрированный в установленном на тот момент порядке. Подтверждением регистрации является проставленный на договоре (купли-продажи, дарения и т.п.) регистрационный штамп. При этом в случае регистрации прав на земельный участок Комитетом правообладателю выдавалось Свидетельство о регистрации права собственности.

В соответствии со статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона №122, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и являются ранее возникшими.

Однако ранее возникшее право в силу прямых норм Закона о регистрации, иных нормативных правовых актов признается государством юридически действительным и приравненным к записям ЕГРН, при условии, что документы, свидетельствующие о его возникновении, оформлены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их оформления (выдачи, издания).

По общему правилу, регистрация таких прав в ЕГРН не является обязательной. Государственная регистрация указанного права в ЕГРН осуществляется при наличии желания его обладателя.

Несмотря на столь продолжительное существование системы органов государственной регистрации, на сегодняшний день в ЕГРН внесены не все права, возникшие до вступления Закона №122. Вопросы, связанные с

регистрацией ранее возникшего права, до сих пор не теряют своей актуальности.

Когда и зачем необходимо регистрировать ранее возникшее право?

Закон предусматривает необходимость государственной регистрации ранее возникших прав при следующих распорядительных действиях в отношении принадлежащего его обладателю имущества: например, при переходе ранее возникшего права в связи с отчуждением имущества (дарение, купля-продажа, мена) или ограничения (обременения) ранее возникшего права (передача имущества в аренду или под залог).

Так, например, заключая договор купли-продажи недвижимого имущества, в случае, когда право продавца не зарегистрировано (отсутствует свидетельство о государственной регистрации права либо выписка, подтверждающая регистрацию), при обращении в Многофункциональный центр по оказанию государственных и муниципальных услуг населению (МФЦ) продавцу необходимо при себе иметь документы на недвижимое имущество, подтверждающие его право собственности. При наличии документов, сотрудник МФЦ сможет корректно сформировать заявление на государственную регистрацию ранее возникшего права. Отсутствие заявления о государственной регистрации прав и документов, свидетельствующих о наличии у продавца ранее возникшего права, является одним из оснований для принятия решения о приостановлении государственной регистрации перехода права.

Действующим в настоящее время Законом о регистрации предусмотрен своеобразный способ защиты от мошенников – подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Такой защитой могут воспользоваться опять же, только те собственники, сведения, о правах которых, внесены в ЕГРН. Поэтому, для того чтобы воспользоваться данным способом, 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 чего начать процедуру регистрации ранее возникшего права собственности?

Начинать нужно с объекта, право на которое вам нужно подтвердить в ЕГРН. Если сведения об объекте были переданы из органов технического учета, то объект уже будет учтен в ЕГРН. Тогда вы сможете заказать выписку из ЕГРН о нем. Необходимо проверить сведения об объекте (площадь, этажность, адрес и т.п.), указанных в выписке, со сведениями в правоустанавливающих документах. Если эти сведения совпадают, то можно приступать к следующему этапу. Если же сведения расходятся (изменилась площадь, была перепланировка и т.п.), то вам придется заняться подготовкой еще одного документа – технического или межевого плана, в котором нужно отразить все произошедшие изменения, и документы, подтверждающие их согласование. В этом случае следует обратиться к кадастровому инженеру.

Если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его нужно

поставить как ранее учтенный объект недвижимости в соответствии со статьей 69 Закона о регистрации:

-на основании документа, подтверждающего ранее осуществленный учет указанного объекта недвижимости (например, выписки из технического паспорта, выданной до 01.01.2013 и заверенной органом, ранее осуществляющим технический учет);

- на основании правоустанавливающего документа (подлинника), подтверждающего регистрацию права собственности на объект недвижимости, выданный уполномоченным органом местного самоуправления или органом, осуществляющим государственную регистрацию права в тот момент времени.

При этом документ, на основании которого заявитель просит осуществить кадастровый учет, должен содержать всю информацию, необходимую для внесения сведений об объекте в ЕГРН: как минимум вид объекта, его площадь, адрес.

Государственная регистрация ранее возникшего права возможна одновременно с государственной регистрацией перехода права, ограничением (обременением) права, сделкой, что позволяет сократить срок регистрации.

Следует заметить, что 01.01.2021 вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ, согласно которым теперь можно зарегистрировать «ранее возникшее право» (например на основании договора приватизации, свидетельства о праве собственности на землю, договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом и иных документов, оформленных до 31.01.1998) без уплаты государственной пошлины (бесплатно).

На государственную регистрацию прав документы можно подать в любой МФЦ. При обращении в МФЦ при себе необходимо иметь паспорт и документы, подтверждающие наличие ранее возникшего права.

Чтобы избежать проблем, рекомендуем проверить документы на ваше имущество до того, как возникнет вопрос о проведении какой либо сделки с объектом. Следует это сделать заранее, чтобы потом не попасть в ситуацию, когда вместо ожидаемой регистрации вам придется обращаться в суд (например, в случае незаконной перепланировки квартиры либо при отсутствии сведений о регистрации права в БТИ или Комитете).