**В настоящее время ведутся масштабные работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Что это за объекты, почему в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о правах на них и зачем регистрировать права на такие объекты недвижимости рассказали в Кадастровой палате по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.**

Так называемые ранее учтенные объекты недвижимости – это земельные участки, здания, помещения и сооружения, права на которые возникли до вступления в силу [Федерального закона от 21 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/) (Закон №122-ФЗ).

Права на земельные участки, зарегистрированные по правилам, действующим до начала действия Закона №122-ФЗ (до 31.01.1998), могли быть подтверждены такими документами, как:

* свидетельство или государственный акт, удостоверяющие право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей;
* решение уполномоченного органа (организации) о предоставлении земельного участка на определенном праве конкретному лицу;
* выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, выданная органом местного самоуправления;
* договор аренды земельного участка, срок которого не истек;
* иные документы, устанавливающие или подтверждающие право на земельный участок.

Для ранее учтенных зданий, помещений и сооружений, помимо документов, устанавливающих или подтверждающих право на них (например, договор купли – продажи или договор дарения и т.п.), подтверждением ранее осуществленного учета (технического учета), является технический паспорт, подготовленный органами технической инвентаризации до 01.01.2013.

Права на ранее учтенные объекты недвижимости признаются юридически действительными, и действующее законодательство в сфере регистрации недвижимости не обязывает собственников такой недвижимости  проводить повторную регистрацию правоустанавливающих документов для подтверждения вещного права на объект. Отсутствие в ЕГРН сведений о правах, возникших до дня вступления в силу [Закона №122-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/), обусловлено отсутствием единства учетно-регистрационных процессов в сфере недвижимости. Отсутствие в ЕГРН сведений о ранее зарегистрированных правах,  обусловлено разрозненностью ранее действовавших учетно-регистрационных процессов, на смену которым пришла  новая информационная система учета недвижимости – ФГИС ЕГРН.

*«В настоящее время регистрация в ЕГРН ранее возникших прав производится по заявлению правообладателя при совершении сделок с недвижимостью. Но для лиц, не планирующих отчуждение своей собственности, отсутствие зарегистрированных прав в ЕГРН может быть чревато проблемами с оформлением наследственной массы, конфликтами с соседями, судебными спорами», –*рассказала **заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Архангельской области и Ненецкому автономному округу Ирина Ковалёва.**

Напомним, что 29 июня 2021 года с принятием [Федерального закона №518-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372672/) вступили в силу изменения в [Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/b6cb723e03231cd3029bbe4a271c3554c68ab85f/), которые направлены на внесение в ЕГРН отсутствующих сведений о правах на ранее учтенную недвижимость. Работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости проводятся органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления при активной поддержке Росреестра и Кадастровых палат.

Однако, правообладателям ранее учтенной недвижимости  не стоит дожидаться, когда принадлежащие им земельные участки, дома, квартиры будут выявлены указанными структурами. Можно самостоятельно проверить наличие сведений о своем объекте с помощью электронных сервисов [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services). Информацию о наличии или отсутствии в госреестре сведений об объектах недвижимости можно получить бесплатно на официальном сайте Росреестра в разделе «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request)» или в разделе «[Публичная кадастровая карта](https://pkk.rosreestr.ru/#/search)».

Для того, чтобы внести данные о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН, не требуется  подготовка межевого или технического плана. Правообладателю необходимо обратиться в любой офис МФЦ с соответствующим заявлением и приложить имеющиеся у него правоустанавливающие документы. Недостающие документы об объекте недвижимости, необходимые для внесения сведений в ЕГРН, будут запрошены органом регистрации самостоятельно в соответствующих организациях.

За государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу [Закона №122-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/) права на объект недвижимости государственная пошлина не уплачивается.