

**Управление Федеральной службы** **государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Смоленской области**

**Ранее учтенные объекты недвижимости: нужно
ли регистрировать?**

Ранее учтенными объектами считаются объекты недвижимого имущества, в отношении которых органами технической инвентаризации был осуществлен технический/государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Кроме того, к ранее учтенным относятся объекты, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998), - так называемые «ранее возникшие права».

В настоящее время закон не обязывает правообладателей регистрировать в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) права на ранее учтенную недвижимость, однако государственная регистрация прав обязательна при совершении сделок с такой недвижимостью, регистрации обременений и ограничений вещных прав таких объектов, например, аренды (субаренды), ипотеки (залога недвижимости), доверительного управления, ренты, сервитута и др.

Рассмотрим подробнее объекты недвижимости, относящиеся к ранее учтенным.

***Какие земельные участки вносятся в государственный реестр как ранее учтенные?***

Земельные участки, на которые гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998) были выданы следующие документы:

* 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;
* иные документы, устанавливающие или подтверждающие право на земельный участок.

***Какие объекты капитального строительства относятся к ранее учтенным?***

* Как и в случае с ранее учтенными земельными участками, к ранее учтенным зданиям, помещениям, сооружениям и объектам незавершенного строительства относятся объекты недвижимости, в отношении которых имеются документы, устанавливающие или подтверждающие право на них, выданные до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Кроме того, подтверждением ранее осуществленного учета объекта капитального строительства, а именно технического учета, является технический паспорт, подготовленный органами технической инвентаризации до 01.01.2013 (дата вступления в силу новой редакции Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.07 «О государственном кадастре недвижимости»).

Для того, чтобы данные о ранее учтенном объекте недвижимости внести в ЕГРН, и зарегистрировать права на него, правообладателю необходимо подать через МФЦ соответствующее заявление с приложением правоустанавливающих документов. С 01.01.2021 государственная пошлина за регистрацию такого права не взимается.

*Руководитель Управления Росреестра по Смоленской области Татьяна Шурыгина отметила: «Несмотря на то, что действующим законодательством не установлено требование обязательной регистрации права на недвижимость в ЕГРН, закон гласит, что регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права и такое право может быть оспорено только в судебном порядке. Кроме того, отсутствие регистрации в ЕГРН зачастую приводит к судебным спорам, конфликтам с соседями, проблемам с оформлением наследственной массы, невозможностью получить выписку из ЕГРН о наличии собственности. В целом, какой сделать выбор - личная ответственность каждого из нас».*

**Контакты для СМИ**

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Смоленской области

Якушева Светлана Николаевна

Тел.: (4812) 35-12-50

E-mail: 67\_upr@rosreestr.ru

Сайт: <https://rosreestr.gov.ru/>