Как зарегистрировать права на ранее учтенные объекты недвижимости?

Ранее учтенными объектами недвижимости являются объекты, в отношении которых был осуществлен технический учет органами по технической инвентаризации (далее – БТИ) и государственный учет до 01.01.2013г. При этом и недвижимость, учет, которой не проводился, но права оформлены (например, на основании декларации об объекте недвижимости до 01.01.2017г.), также числится учтенной.

В срок до 1 января 2013 года БТИ должны были передать в Росреестр копии технических паспортов для внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Данные об объектах, что ранее уже были учтены, можно получить в Росреестре по запросу. Если окажется, что в ЕГРН информации об объекте пока еще нет, то Росреестр включит эти сведения. Делать это он может на основании:

* уже имеющейся в Росреестре документации о недвижимости;
* документа о праве на имущество;
* документов, представленных другими органами по запросам Росреестра и подтверждающих ранее выполненный учет имущества или регистрацию права на него.

Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН без осуществления государственной регистрации прав. Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (31.01.1998г.), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей, но она обязательна при регистрации перехода таких прав, при регистрации ограничения и обременения объектов недвижимости (продажа, дарение, мена, аренда, ипотека и др.).

Росреестр может отказать внести информацию в ЕГРН в случае, если:

* заявка об учете не соответствует требованиям законодательства;
* в документации нет данных, позволяющих считать недвижимость ранее учтенной;
* нет данных о площади участка, здания или помещения;
* нет информации об основной характеристике сооружения, а также об ее значении;
* не поступил ответ государственного, муниципального органа или организации по техническому учету и инвентаризации на запрос Росреестра;
* сведения о недвижимости уже имеются в государственном кадастре;
* ответ органа власти или соответствующей организации на запрос Росреестра говорит об отсутствии нужной информации об объекте.

Документы для учета Росреестром недвижимости, что ранее уже учтена другими органами:

* заявление;
* нотариально удостоверенная доверенность представителя заявителя, если документы подает не он;
* свидетельство о праве на имущество или государственный акт, удостоверяющий это право;
* решение уполномоченного органа о предоставлении имущества конкретному лицу;
* Выписка из похозяйственной книги о праве гражданина на земельный участок;
* иные документы, удостоверяющие право на недвижимость.

В документе должна быть указана следующая информация:

* вид недвижимости (строение, помещение или земля);
* описание места расположения границ;
* площадь недвижимости.

Также необходимо отметить, если у гражданина имеются правоустанавливающие или правоподтверждающие документы на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и на таком земельном участке расположено ранее учтенное здание, строение или сооружение, то для регистрации права на такое имущество, достаточно документа на землю.

Елена Доценко, государственный регистратор прав Управления Росреестра по РХ