

Вопрос-ответ: Что понимается «под ранее возникшим правом»?

Саломатин Владимир

Под ранее возникшим правом на объект недвижимости понимаются права, которые появились до 31.01.1998, а точнее, до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Эти права подтверждаются документами, выданными до указанной даты (например, государственные акты, свидетельства, договоры). Конечно, такие документы должны быть составлены в соответствии с нормами, действующими на тот момент времени, подписаны уполномоченными лицами, и при необходимости зарегистрированы в комитете по земельным ресурсам (если это земельные участки) или в БТИ, администрации сельского поселения (если это жилые строения, помещениях и т.п.)

Право собственности, возникшее до 31.01.1998, считается юридически действительным и при отсутствии его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Регистрация такого права необязательна, она осуществляется по желанию. Однако если собственник хочет подарить или продать такой объект недвижимости, ему необходимо зарегистрировать на него свое право. Если требуется подтверждение права на объект недвижимости в настоящее время, это  может обеспечить только выписка из ЕГРН на актуальную дату. Но при отсутствии сведений в ЕГРН подтвердить наличие права невозможно.

Также следует обратить внимание на то, что зарегистрировать ранее возникшее право на объект недвижимости можно, если сведения о нем содержатся в ЕГРН, то есть когда объект поставлен на кадастровый учет.

Ведущий специалист-эксперт Тальменского отдела Елена Кузнецова