## *Ранее возникшие права на объект недвижимости - как узнать, есть ли они?*

В жизни нередко возникают ситуации, когда необходимо узнать, есть ли собственник у интересующих объектов недвижимости. Например: Вы занимаетесь межеванием земельного участка и Вам надо согласовать границы с правообладателями соседних земельных участков, а рядом оказался заброшенный участок. Или: Вам достаётся от умершего родственника давно построенный объект недвижимости, на который отсутствуют документы. Ещё вариант: Вы приобретаете земельный участок, дом, квартиру, а у продавца на руках имеются документы, подтверждающие его права на приобретаемый объект недвижимости, но без отметки о государственной регистрации.

О том, как найти собственника объекта недвижимости или убедиться в полномочиях продавца недвижимого имущества в перечисленных или подобных ситуациях, рассказывают в региональных структурах Росреестра по Саратовской области.

Вначале немного теории.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в современном виде стала осуществляться с момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и была создана Регистрационная служба, которая начала вносить сведения обо всех возникающих правах на объекты недвижимости в государственный реестр прав.

Однако права на объекты недвижимости возникали и до момента создания регистрационной службы и реестра прав. Именно права, возникшие до 1997 года, признаются ранее возникшими правами при соблюдении определенных условий.

Каковы же эти условия?

Если речь идет о правах на земельный участок, то документы, на основании которых возникли права должны быть оформлены в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент их выдачи. Это могут быть, например, государственный акт, свидетельство на право собственности, решение о предоставлении земельного участка и др. Главное, чтобы эти документы были выданы надлежащим органом (как правило, это местные администрации или земельные комитеты).

Если это права на дом, квартиру или иной объект капитального строительства, то права на такие объекты должны были быть зарегистрированы органом, осуществляющим регистрацию на тот период времени (как правило, это орган технической инвентаризации - БТИ).

Особенностью ранее возникших прав на объекты недвижимости является то, что на сегодняшний день сведения о них отсутствуют в реестре прав при том, что ранее они были внесены в кадастр недвижимости. Однако учитывая, что с 2017 года Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) объединил в себе и реестр прав, и кадастр недвижимости, есть реальная возможность узнать о наличии таких прав. Для этого достаточно запросить в Росреестре выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

Так, если в ЕГРН имеются сведения о ранее возникших правах, то в графе «Особые отметки» раздела 1 выписки из ЕГРН об объекте недвижимости указывается вид права и размер доли в праве, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица — правообладателя или полное наименование юридического лица — правообладателя, реквизиты документов (при наличии), на основании которых внесены соответствующие сведения. Если сведения о ранее возникших правах в ЕГРН отсутствуют, то соответственно данная информация в графе «Особые отметки» не будет указана.

Получить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, независимо от его местонахождения, может любое лицо, осуществив плату за предоставление сведений из ЕГРН. Подать такой запрос можно несколькими способами:

* лично обратившись в любой офис МФЦ;
* воспользовавшись услугой Кадастровой палаты Саратовской области – выездной прием запросов;
* посредством почтового отправления;
* через Личный кабинет правообладателя на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>). Условие получения электронных услуг через сайт Росреестра - наличие усиленной квалифицированной электронной подписи, которую можно получить в Кадастровой палате. Для получения электронной подписи необходимо зарегистрироваться на сайте uc.kadastr.ru, а затем подтвердить свою личность в офисе центра.

Таким образом, если информация о ранее возникших правах содержится в графе «Особые отметки» выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, то это говорит о том, что право на объект недвижимости оформлено в соответствии с требованиями законодательства, действовавшим на момент их возникновения.

Тем не менее, даже если Вы убедились, что на интересующий Вас объект недвижимости есть ранее возникшие права, рекомендуем за их подтверждением обратиться с соответствующим заявлением в Росреестр – это послужит гарантией Ваших прав в дальнейшем.