29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон\*, который установил порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Как ведется работа по установлению собственников ранее учтенной недвижимости и для чего необходимо выявлять такие объекты недвижимости **рассказывает заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Александр Масич.**

**Какие объекты недвижимости считаются ранее учтенными?**

Ранее учтённые объекты недвижимости — это те, права на которые возникли до 31 января 1998 года, когда вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»\*\*, а также объекты, в отношении которых был осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

**Что даёт новый закон, в чем преимущества его реализации для самих владельцев недвижимости?**

Во-первых, закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков.

Во-вторых, при реализации закона в ЕГРН вносятся контактные данные правообладателей (адреса электронной почты, почтовые адреса). Это позволяет Росреестру оперативно направлять в адрес собственника различные уведомления.

И, в-третьих, реализация закона позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения о прекративших существование ранее учтенных объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного самим органом местного самоуправления. Составление кадастровым инженером акта обследования в указанном случае для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется.

**Каким образом выявляются объекты недвижимости с ранее возникшими правами?**

Органы местного самоуправления наделены полномочиями проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Работа строится на межведомственном взаимодействии с налоговыми органами, органами технической инвентаризации, органами записи актов гражданского состояния, Пенсионным фондом, нотариусами – поднимаются сведения архивов и анализируются все имеющиеся документы. Правообладателю не придется ходить по инстанциям и собирать документы.

В случае выявления собственников ранее учтенных объектов недвижимости уполномоченные органы готовят проект решения и в течение 5 рабочих дней с момента его подготовки размещает информацию о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости в официальных источниках в сети Интернет, в том числе в СМИ, на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости. Также проект решения направляется выявленному лицу заказным письмом или в электронном виде на адрес электронной почты – в случае, если правообладатель указал соответствующие сведения для связи с ним.

Если в течение 45 дней со дня получения проекта решения не поступит возражений со стороны выявленных правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, уполномоченные органы принимают решение о выявлении правообладателя и самостоятельно направляют его в Росреестр с заявлением о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

**Можно ли самому зарегистрировать права на ранее учтенные объекты в ЕГРН и будут ли какие-то санкции в случае нежелания оформить свои права в Росреестре?**

Правообладателям ранее учтенных объектов необходимо понимать, что реализация закона не влечет за собой никаких санкций (штрафов) в их отношении, поскольку государственная регистрация ранее возникших прав не является обязательной и осуществляется по желанию их обладателей.

Вместе с тем, правообладатель ранее учтенного объекта по желанию может сам обратиться в филиал Кадастровой палаты или в МФЦ с заявлением о внесении сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости и (или) государственной регистрации прав на него. Для этого необходим лишь паспорт и правоустанавливающий документ. Кроме того, подать соответствующее заявление можно в электронной форме.

**Необходимо ли при этом оплачивать государственную пошлину?**

С 1 января 2021 года государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс Российской Федерации.

**Каковы результаты работы по выявлению ранее учтенной недвижимости в Белгородской области?**

В Белгородской области насчитывается порядка 376 000 объектов недвижимости, не имеющих сведений о правообладателях.

Управлением Росреестра с начала реализации закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (с 29 июня 2021 года) по 1 февраля 2022 года по заявлениям правообладателей зарегистрированы ранее возникшие права на 2391 такой объект. Кроме того, по заявлениям органов местного самоуправления региона внесены сведения о выявленных правообладателях в отношении 17 объектов недвижимости, а также сняты с государственного кадастрового учета 474 объекта недвижимости, которые прекратили свое существование в связи со сносом (гибелью, уничтожением).

**Заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области – А.С. Масич**