**Регламентированный порядок выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости**

28 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 518-ФЗ), которым в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» будут внесены изменения в части установления процедуры выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Так, Законом № 518-ФЗ предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления на территориях субъектов РФ и муниципальных образований осуществляют мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости, или сведения о которых могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на такие объекты недвижимости, были оформлены 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) и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

Мероприятия по выявлению ранее учтенных объектов и их правообладателей включают в себя:

- проведение анализа сведений, содержащихся в документах, имеющихся в архивах;

- направление в целях получения сведений запросов в различные организации;

- опубликование сообщений (на официальном сайте, на информационных щитах) о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов (как самими правообладателями, так и иными заинтересованными лицами);

- после получения ответов на запросы и проведения анализа сведений – подготовку проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

В проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости включаются сведения об объекте (кадастровый номер, адрес, площадь и другие характеристики), сведения о правообладателе (как в отношении юридического, так и в отношении физического лица), документы, подтверждающие, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости), результаты осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства.

При этом, если в результате осмотра установлено, что объект недвижимости прекратил свое существование, проект решения не готовится. Орган местного самоуправления обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии такого объекта с государственного кадастрового учета. Подготовка и представление акта обследования не потребуется.

Далее, орган местного самоуправления на официальном сайте, информационных щитах размещает сведения о данном объекте, о сроке, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о выявленном правообладателе объекта, и направляет проект решения заказным письмом с уведомлением о вручении лицу, выявленному в качестве правообладателя, с указанием срока, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе.

Если по истечении 45 дней после получения проекта решения не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, орган местного самоуправления принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и направляет в орган регистрации:

1) заявление о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости – в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением сведений о правообладателе, содержатся в ЕГРН;

2) заявление о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о его правообладателе в ЕГРН отсутствуют.

К заявлению прилагается решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и документы, содержащие полученные по запросам сведения.

В последующем орган регистрации, на основании вышеуказанных документов вносит сведения в ЕГРН, в качестве дополнительных сведений об объекте.

Кроме того, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости, как о ранее учтенном, обратился правообладатель объекта недвижимости, то заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, при этом в данном случае в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации государственная пошлина не взимается.

Таким образом, в связи с вступлением в силу Закона № 518-ФЗ, ЕГРН пополнится сведениями о правообладателях, чьи права возникли до создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Информация для правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты недвижимости, права на которые возникли до 31.01.1998 года, то есть до вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Разрозненная информация имелась в местных органах исполнительной власти, в организациях технической инвентаризации (БТИ), комитетах по земельным ресурсам и др. Зачастую в документах указаны только ФИО, но нет других сведений для определения владельца, например, даты рождения и места жительства. Сейчас сведения о ранее учтенных правах необходимо собрать в единой базе данных, привести в «одну систему координат», актуализировав имеющийся реестр недвижимости, — подчеркнул руководитель Управления по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре Владимир Хапаев. Стоит отметить, что полномочиями по выявлению таких собственников наделены органы исполнительной власти и местного самоуправления, Росреестр, Кадастровая палата, налоговая служба, органы внутренних дел, БТИ, Пенсионный фонд, нотариусы, ЗАГС и другие.

Зарегистрировать ранее возникшее право можно самостоятельно, не дожидаясь визита уполномоченных лиц. Достаточно обратиться в МФЦ с правоустанавливающим документом на объект недвижимости, содержащем отметку о ранее зарегистрированном праве. Сведения о ранее учтенных правах на недвижимость будут вноситься в ЕГРН безвозмездно. То есть если раньше человеку нужно было заплатить за услугу госпошлину в размере 2000 рублей, то с 2021 года благодаря изменениям в налоговом законодательстве она стала бесплатной.