**ОФОРМЛЕНИЕ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 N 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Настоящим законом органам местного самоуправления отнесены новые полномочия по выявлению правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости и направлению сведений о правообладателях этих объектов для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

**ВОПРОС – ОТВЕТ**

**- Что означает ранее учтенные объекты недвижимости?**

Согласно частей 4, 9 ст. 69 Закона о регистрации ранее учтенными объектами недвижимости являются:

- объекты, в отношении которых был осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (01.03.2008),

- объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права, на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены,

- объекты, в отношении которых права возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (31.01.1998), и не прекращены, сведения о правах не внесены в ЕГРН и государственный кадастровый учет не осуществлялся.

Федеральный закон № 518-ФЗ конкретизирует, что закон применяется к объектам, на которые документы были оформлены до дня вступления в силу 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (31.01.1998) и права не зарегистрированы в ЕГРН (п. 3 ст. 5 ФЗ № 518-ФЗ).

**- Какая недвижимость относится к ранее учтенным объектам недвижимости?**

Закон о регистрации в ст. 69 и Федеральный закон № 518-ФЗ не содержат ограничений по видам объектов недвижимости, следовательно, к ранее учтенным объектам недвижимости могут относиться все виды объектов недвижимости, в том числе земельные участки, объекты капитального строительства — здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства.

**- Как узнать, что вы собственник ранее учтенного объекта недвижимости и что с этим делать?**

Право собственности нужно подтвердить правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами, например,

* в отношении земельного участка — свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения" (п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ), выписки из похозяйственных книг.
* в отношении ОКС — договор безвозмездной передачи квартиры в собственность, архивные документы органов власти и органов технической документации.

Кроме того, права на ранее учтенные объекты, полученные по наследству, могут подтверждаться свидетельством о праве на наследство.

Законом не ограничен перечень документов, представляемых в качестве оснований для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

В связи с этим сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН на основании любого документа, устанавливающего или подтверждающего право заинтересованного лица на соответствующий объект недвижимости, при этом такой документ **должен быть выдан уполномоченным органом (организацией), отвечать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания** (Письмо Минэкономразвития России от 18.04.2017 № ОГ-Д23-4496)

**- Кто и как будет выявлять эти объекты недвижимости?**

Органы местного самоуправления (Администрации муниципальных образований в лице своих структурных подразделений), в порядке, предусмотренном ст. 62,1 Закона о регистрации в редакции ФЗ от 30.12.2020 № 518-ФЗ.

**Последовательность действий органов местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее – правообладатели) определена в новой статье 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и включает следующие этапы:**

**1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.**

Проводится анализ сведений, имеющихся в распоряжении органа местного самоуправления, в том числе архивных, и направление запросов в органы власти, организации, осуществлявшие до даты вступления в силу Закона № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (например, БТИ), нотариусам, в налоговые органы, органы внутренних дел, Пенсионный фонд РФ.

**2 этап: Подготовка проекта решения (уведомление) о выявлении правообладателя и направление его правообладателю, размещение его на сайте муниципального образования и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя.**

По итогам мероприятий и сбора информации орган местного самоуправления готовит проект решения о выявлении правообладателя, содержание проекта определено в ч. 6 ст. 69.1 Закона о регистрации.

Проект решения **не нужно** подготавливать в следующих случаях:

- если ответы на запросы содержат противоречивую информацию,

- если выявленный ранее учтенный объект является зданием, сооружением, объектом незавершенного строительства, прекратившими свое существование.

**3 этап: Органом местного самоуправления принимается решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта, если в течение 45 дней не поступят возражения.**

**4 этап: Направление заявления о внесении сведений в ЕГРН.**

В течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о выявлении правообладателя орган МСУ направляет в орган регистрации: заявления о внесении в ЕГРН одновременно сведений о ранее учтенном объекте и о правообладателе, либо заявление о внесении в ЕГРН только сведений о правообладателе, если сведения об объекте (кадастровый/условный номер) имеются в ЕГРН.

В этот же срок копия решения о выявлении правообладателя направляется лицу, выявленного в качестве правообладателя, по адресу регистрации, а при наличии адреса электронной почты – только по электронной почте.

**- Зачем вносить сведения в ЕГРН гражданам?**

К преимуществам процедуры выявления правообладателей ранее учтенных объектов можно отнести для правообладателей:

-доступность и достоверность сведений об объектах недвижимости, являющихся ранее учтенными,

- повышение качества услуг по учету недвижимости и регистрации прав,

- защита правообладателей от неправомерного изъятия земельного участка, при согласовании границ земельного участка, в случае возмещения убытков от ограничения прав,

-своевременное информирование правообладателей об установлении охранных зон, ином ограничении прав,

-снижение количества судебных споров, связанных с отказами в учете и государственной регистрации, о признании права собственности на ранее учтенные объекты, в том числе после наследования.

Преимущества для государства:

-дополнительные налоговые поступления в бюджет

-благоприятное влияние на инвестиционную деятельность

**-Могут ли органы власти самостоятельно вносить данные о правообладателе?**

Согласно новой редакции ч. 3 ст. 69 Закона о регистрации государственная регистрация прав на ранее учтенные объекты недвижимости является обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился **правообладатель** объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости

Да, при отсутствии возражений выявленного правообладателя орган местного самоуправления самостоятельно направляет в орган регистрации прав соответствующее решение.

Следует отметить, что данные о правообладателе вносятся в сведения кадастра недвижимости, а не реестра прав.

**- Какой механизм выявления правообладателей?**

Последовательность действий органов местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее – правообладатели) определена в новой статье 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и включает следующие этапы:

**1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.**

Проводится анализ сведений, имеющихся в распоряжении органа местного самоуправления, в том числе архивных, и направление запросов в органы власти, организации, осуществлявшие до даты вступления в силу Закона № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (например, БТИ), нотариусам, в налоговые органы, органы внутренних дел, Пенсионный фонд РФ.

**2 этап: Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя и направление его правообладателю, размещение его на сайте муниципального образования и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя.**

По итогам мероприятий и сбора информации орган местного самоуправления готовит проект решения о выявлении правообладателя, содержание проекта определено в ч. 6 ст. 69.1 Закона о регистрации.

Проект решения **не нужно** подготавливать в следующих случаях:

- если ответы на запросы содержат противоречивую информацию,

- если выявленный ранее учтенный объект является зданием, сооружением, объектом незавершенного строительства, прекратившими свое существование.

**3 этап: Органом местного самоуправления принимается решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта, если в течение 45 дней не поступят возражения.**

**4 этап: Направление заявления о внесении сведений в ЕГРН.**

В течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о выявлении правообладателя орган МСУ направляет в орган регистрации: заявления о внесении в ЕГРН одновременно сведений о ранее учтенном объекте и о правообладателе, либо заявление о внесении в ЕГРН только сведений о правообладателе, если сведения об объекте (кадастровый/условный номер) имеются в ЕГРН.

В этот же срок копия решения о выявлении правообладателя направляется лицу, выявленного в качестве правообладателя, по адресу регистрации, а при наличии адреса электронной почты – только по электронной почте.

**- Советы и рекомендации собственникам недвижимости?**

В настоящее время граждане освобождены от оплаты госпошлины за регистрацию ранее возникших прав, таким образом каких-либо дополнительных обременений финансовых внесение сведений в ЕГРН не потребует.

Согласно действующему законодательству ранее возникшие права считаются действующими вне зависимости от внесения сведений о них в ЕГРН.

При этом, если правообладатель пожелает продать или подарить такой объект недвижимости, иным образом распорядиться, ему обязательно нужно зарегистрировать на него своё право.

            Таким образом, внесение сведений о ранее учтенном объекте в ЕГРН является необходимым условием для распоряжения недвижимостью, выявление правообладателей ранее учтенных объектов способствует ускорению гражданского оборота и доступности сведений ЕГРН.