**29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает порядок по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, права на которые в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрированы**

Реализацией закона на территории Промышленновского муниципального округа занимаются структурные органы администрации Промышленновского муниципального округа.

Целью данного закона является внесение в Единый государственный объектов недвижимости сведений о правообладателях ранее учтенных объектов.

Ранее учтенными объектами недвижимости являются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены в установленном законом порядке.

Так, до 31.01.1998 года учет объектов капитального строительства осуществлялся различным органами, в том числе БТИ.

С момента принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» сведения обо всех объектах недвижимости учитывались в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) и Государственном кадастре недвижимости(ГКН).

В 2017 году сведения обо всех объектах, содержащихся в ЕГРП и ГКН объединены в единый информационный ресурс – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Вместе с тем, в ЕГРН могли быть не отражены сведения об отдельных объектах, технический и государственный учет которых осуществлялся в соответствии с ранее установленными требованиями закона. Причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (например, реквизиты документа, удостоверяющего личность), а также отсутствие волеизъявления правообладателя такого объекта на регистрацию прав на него.

Например, в настоящее время в ходе проведения анализа объектов выявляются такие документы, как договоры на передачу квартир в собственность граждан (договор приватизации) зарегистрированные в БТИ, но сведения не внесены в ЕГРН.

Такие объекты имеют статус «ранее учтённых объектов недвижимости».  Права на них являются ранее возникшими и признаются юридически действительными.

Тем не менее, внести сведения в ЕГРН о таких объектах необходимо, т.к. наличие таких сведений в ЕГРН обеспечит гражданам защиту их прав и имущественных интересов, убережет от мошеннических действий с их имуществом, позволит внести в ЕГРН контактные данные правообладателей. Это позволит органу регистрации прав оперативно направить в адрес собственника различные уведомления, а также обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Муниципалитет проводит всю необходимую работу - самостоятельно анализирует сведения в своих архивах, запрашивает информацию в налоговых органах, ПФР России, органах внутренних дел, органах записи актов гражданского состояния, у нотариусов и т.д. При выявлении собственников ранее учтенных объектов муниципалитет информирует правообладателя. При отсутствии возражений самостоятельно направит в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

При этом правообладатель ранее учтенного объекта по желанию может сам обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. В этом случае ему нужно прийти в МФЦ с паспортом и правоустанавливающим документом, а также написать соответствующее заявление. Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998 права на объект недвижимости, не взимается.

Председатель комитета по управлению

муниципальным имуществом

Н.В. Удовиченко