С 29 июня 2021 года вступает в силу статья 69.1 «Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (введена Федеральным законом от 30.12.2020 N 518-ФЗ).

Закон позволит муниципальным органам власти выявлять и уточнять сведения о правообладателях ранее учтенных объектов, вносить их в ЕГРН для дальнейшей передачи в налоговые органы. В этой работе также запланировано участие органов МВД России, ФНС России, Росреестра, ПФР, нотариусов.

Органам местного самоуправления рекомендуется проводить разъяснительную работу с населением (например, в виде мобильных консультационных пунктов) о необходимости в целях защиты своих прав и имущественных интересов осуществления государственной регистрации прав на принадлежащие им объекты недвижимости, включения в ЕГРН контактных данных правообладателей (адресов электронной почты и (или) почтового адреса, по которым с ними осуществляется связь).

После вступления в силу данного закона будет реализован механизм выявления региональными органами исполнительной власти правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости с целью системного наполнения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) актуальными сведениями о таких объектах недвижимости и вовлечения их в гражданский оборот.

**Что относится к ранее учтенным объектам недвижимости?**

Технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", также считаются ранее учтенными объектами недвижимости. (п. 4 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

**Как будет происходить процесс выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости?**

С введением новой статьи о выявлении правообладателей органы местного самоуправления наделяются полномочиями проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, которые будут включать следующие этапы:

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

Будет проводиться анализ сведений, имеющихся в распоряжении органов местного самоуправления, в том числе архивных, и направление запросов в органы государственной власти, организации, осуществлявшие до даты вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (в том числе, налоговые органы, органы записи актов гражданского состояния, Пенсионный фонд РФ, органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации), а также нотариусам.

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

**3 этап: Принятие органом местного самоуправления решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, если в течение 45 дней не поступят возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта.**

**4 этап: Направление в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.**

В течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о выявлении правообладателя органы местного самоуправления будут направлять в орган регистрации прав 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 имеются в ЕГРН.

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

**Какие еще дополнительные полномочия будут предоставлены органам местного самоуправления статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ о выявлении правообладателей?**

Органам местного самоуправления также будет предоставлено право на выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения границ земельных участков, являющихся ранее учтенными объектами недвижимости и обращение в орган регистрации без доверенности с соответствующим заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета.

**Какой эффект ожидается от введения статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ о выявлении правообладателей?**

Последовательная совместная работа органа регистрации прав с муниципалитетами, направленная на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателе ранее учтенного объекта, с одной стороны, положительно отразится на исполнении государственных полномочий и защите имущественных интересов правообладателей недвижимости. Это означает, что право собственности на объекты недвижимости, подтвержденное благодаря Закону о выявлении правообладателей, позволит правообладателям недвижимости рассчитывать на получение возмещения убытков при ограничении прав на землю или при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Помимо этого, открывается возможность получения согласования местоположения границ земельных участков, решения вопроса о лице, несущем бремя содержания объекта недвижимости.

С другой стороны, задача органов местного самоуправления - выявить самозахваты, а также объекты, которые явно находятся у кого-то в пользовании, но это не отражено ни в одном реестре.

Для этого они должны будут проанализировать сведения в своих архивах, а также в органах внутренних дел, органах записи актов гражданского состояния, налоговых органах, у нотариусов и т.д.

Кроме того, реализация Закона о выявлении правообладателей позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения об объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного органом местного самоуправления. Акт осмотра подготавливается в случае фактического прекращения существования здания, строения, сооружения.

Реализация данного закона на практике будет способствовать вовлечению в налоговый оборот ранее учтенных земельных участков и объектов капитального строительства

Предусмотренные законом изменения не предполагают осуществление государственной регистрации прав на ранее учтенные объекты недвижимости, права на которые возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ.

Положения закона не отменяют существующий в настоящее время в действующем законодательстве принцип, согласно которому права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН.

Закон о выявлении правообладателей не ограничивает граждан в возможности осуществить государственную регистрацию прав на указанные объекты недвижимости в любой период времени по их усмотрению.

**Как можно проверить, внесена ли запись о кадастровом учете и регистрации права в ЕГРН?**

Сведения о кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество содержатся на официальных сайтах Росреестра и Федеральной кадастровой палаты в сети «Интернет» https://rosreestr.gov.ru и https://kadastr.ru. Просмотр сведений можно осуществить с любого устройства, имеющего выход в «Интернет» в удобное время и совершенно бесплатно.