**Выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости**

На территории Аскинского района реализуется совместный проект управления Росреестра по РБ и администрации Аскинского района «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходимыми сведениями на территории РБ». Основными мероприятиями данного проекта является внесение в ЕГРН сведений об отсутствующих характеристиках объектов недвижимости, об отсутствующих правах на такие объекты. Работу по реализации проекта обсудили на совещании в администрации района.

С 29 июня 2021 года Администрациями сельских поселений Аскинского района Республики Башкортостан проводятся мероприятия в рамках Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым установлен порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимого имущества. К ранее учтенным объектам недвижимости относятся объекты недвижимости:

- права на которые возникли до вступления в силу 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до 31.01.1998 года;

- технический или государственный учет которых осуществлен до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»:

- до 01.03.2008 - по земельным участкам

-до 01.01.2013 - по объектам капитального строительства.

Цель вносимых изменений - защита прав собственности и иных вещных прав, а также решение задачи по вовлечению ранее учтенных объектов недвижимости в гражданский оборот.

В целях реализации новых полномочий администрации сельских поселений Аскинского района Республики Башкортостан наделяются правом на безвозмездной основе запрашивать информацию в органах и организациях, ранее осуществлявших учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (например, в архивах органов БТИ, земельных комитетов местной администрации и т.д.), у нотариусов, в органах МВД, ЗАГС, Пенсионном фонде РФ, налоговых органах,  а также принимать сообщения заинтересованных лиц. Кроме того, будут анализироваться архивные сведения о правообладателях, имеющиеся в распоряжении органа местного самоуправления.

По результатам проводимых мероприятий в Росреестр будут направляться заявления для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выявленных ранее учтенных объектах недвижимости и их правообладателях.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, или иное заинтересованное лицо вправе представить в органы местного самоуправления возражения относительно сведений, содержащихся в проекте решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Последовательность действий органов местного самоуправления по выявлению правообладателей определена в статье 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»:

1. На основе анализа имеющихся сведений, а также запросов в органы власти и организации, орган местного самоуправления осуществляет подготовку проекта решения о выявлении правообладателя, размещает его на своем официальном сайте и направляет правообладателю.

2. В случае отсутствия возражений относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости (можно подать в течение сорока пяти дней со дня получения проекта решения) орган местного самоуправления принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и направляет его в орган регистрации для внесения сведений в ЕГРН.

Одновременно новый закон № 518-ФЗ не ограничивает правообладателей объектов недвижимости в возможности самостоятельно осуществить государственную регистрацию ранее возникшего права на указанные объекты недвижимости в любой момент времени по их усмотрению. С 1 января 2021 года за государственную регистрацию ранее возникших прав на недвижимость государственная пошлина не взимается по регистрации права, возникшего до вступления в силу122 ФЗ, т.е. до 31.01.1998 г.

Документом подтверждающим право на ранее учтенные объекты недвижимости могут быть:

- свидетельство о праве собственности старого образца;

- выписка из похозяйственной книги;

- государственный акт, удостоверяющие право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей;

- решение уполномоченного органа (организации) о предоставлении объекта недвижимости;

- договор аренды земельного участка, срок которого не истек;

- свидетельство о праве на наследство;

- и другие.

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.

Документы, хранящиеся у граждан в домашних архивах, не доступны органам местного самоуправления. Это может повлечь за собой внесение в ЕГРН неверных сведений о правообладателе или признании объекта недвижимости бесхозяйным.

К преимуществам процедуры выявления правообладателей ранее учтенных объектов можно отнести для самих 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.

В общем итоге практическая реализация положений закона во многом повысит качество содержащихся в ЕГРН данных с одной стороны, с другой – повысит степень защиты имущественных интересов правообладателей ранее учтенной недвижимости. Полнота данных ЕГРН существенным образом оказывают влияние на инвестиционное, экономическое и социальное положение регионов и муниципалитетов.