**О выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости**

29 июня 2021 вступил в силу закон, согласно которому муниципалитеты наделяются правом проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Данный закон подразумевает собой поиск правообладателей недвижимости, которые оформляли свои права на них в «старом порядке», до 1998 года. Их права признаются юридическими действительными, но проблема заключается в том, что информация о таких объектах не содержится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), т.е. в той базе, которую в настоящий момент ведет Росреестр и в которой отражаются все актуальные сведения об объектах недвижимости и об их собственниках.

Таким образом, в рамках этой работы параллельно будет осуществляться инвентаризация (осмотр) самих ранее учтенных объектов на местности, чтобы уполномоченные лица могли убедиться, что такие объекты не снесены, и также будет осуществляться поиск данных об их владельцах.

Это очень серьезная и масштабная работа, которая затронет каждый муниципальный район и городской округ Башкортостана. Также такая работа будет проводиться в каждом субъекте РФ.

**Зачем вообще необходимо проводить эту работу?**

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 инвестиционную, экономическую и социальную повестку регионов.

**Скажите, пожалуйста, кто будет заниматься выявлением правообладателей?**

Выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости будут заниматься органы местного самоуправления (ОМС). Они будут обращаться к своим архивам, получать соответствующую информацию у других органов публичной власти (органы внутренних дел, органы ЗАГС, налоговые органы, пенсионный фонд, нотариусы, БТИ). Они же будут направлять сведения о правообладателях данных объектов недвижимости для внесения в ЕГРН в Росреестр.

С органами местного самоуправления Управлением Росреестра по РБ уже организована работа по сопоставлению перечней ранее учтенных объектов недвижимости. Общее их количество – порядка 560 тысяч, в том числе помещения, здания, сооружения, земельные участки.

**Как будет выглядеть схема работы выявления правообладателей?**

*1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.* Специально созданной комиссией при органе местного самоуправления проводится анализ сведений, имеющихся в распоряжении органа местного самоуправления, в том числе архивных, направление запросов в органы власти, организации.

*2 этап:* По итогам мероприятий и сбора информации орган местного самоуправления готовит ***проект решения*** о выявлении правообладателя, размещает его на сайте муниципального образования и направляет копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя лично, или заказным письмом.

Такой проект не подготавливается, если ответы на запросы содержат противоречивую информацию или если объект прекратил свое существование. В случае если объект прекратил свое существование и владелец его не установлен, то ОМС самостоятельно может снять такой объект с учета (ранее действовала сложная процедура, связанная с подготовкой акта обследования);

*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 муниципалитет направляет в Росреестр: 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.

**Каким образом это затронет самих граждан? Нужно будет присутствовать при осмотре ранее учтенного объекта, понадобится ли уплачивать какие-то сборы, пошлины?**

Фактически эта работа не затронет владельцев ранее учтенной недвижимости. Все осмотры объектов муниципалитеты будут производить самостоятельно, присутствие владельцев не обязательно. Если гражданин получит проект решения о выявлении его, как правообладателя конкретного объекта недвижимости, то он вправе направить возражение в течение 45 дней. Также хочу обратить внимание на один очень важный момент**. Без личного участия собственника – право в новом порядке за него никто не зарегистрирует.** Сведения о правообладателях ранее учтенного объекта недвижимости, которые направляет муниципалитет в Росреестр, вносятся только в один из подразделов базы. Для того чтобы зарегистрировать права, собственнику самому необходимо будет обратиться **в МФЦ с приложением правоустанавливающего документа на объект недвижимости**. При этом с января 2021 года он может не уплачивать за регистрацию ранее возникшего права госпошлину. Таким образом, для собственника вся эта процедура будет совершенно бесплатна.

**Что касается налогообложения. Придется платить больше?**

Вовсе нет. Как правило, данные о собственниках, которые зарегистрировали свои права надлежащим образом в «старом» порядке, уже давно переданы в налоговую службу и они исправно платят налоги и никаких увеличений для них в связи с проводимой работой по наполнению ЕГРН недостающими сведениями не будет. Возможно, в процессе работы комиссий будут выявляться какие-то моменты, они будут уточняться и те владельцы, которые по каким-то причинам «выпали» из налогового оборота, будут включены в него, что весьма справедливо.

**Какие конкретно сложности могут быть у гражданина, если данные о нем как о собственнике не внесены в реестр, хоть ранее он все оформил надлежащим образом? Вроде бы закон он не нарушает?**

Как мы уж говорили, ранее возникшие права признаются юридически действительными. Но собственники таких объектов могут столкнуться с некоторыми трудностями. К примеру, к нам регулярно поступают вопросы: «Я оформил недвижимость в 1996 году, зарегистрировался в Личном кабинете правообладателя на портале Росреестра, а информации по моей квартире там нет». Потому и нет, что информация о собственнике объекта в ЕГРН не внесена и это можно сделать самостоятельно и бесплатно, обратившись в МФЦ. К тому же, Росреестр выгружает данные об объектах недвижимости и их собственниках в другие органы и организации: в УФНС, в структуры ЖКХ и т.д., и иногда отсутствие сведений о собственниках может стать проблемой, например, когда органом власти будет решаться вопрос о выкупе земельных участков, в случае принятия решения об их изъятии для государственных нужд (пример, для строительства дороги и т.д.). Так что рекомендуем всем собственникам, чьи права были оформлены надлежащим образом до 31.01.1998 года, самостоятельно обращаться в МФЦ или другим удобным способом и бесплатно регистрировать свои права для внесения данных о вас как собственниках в ЕГРН.