**

**Важность своевременной регистрации прав на недвижимость**

В последнее время в средствах массовой информации опубликовано достаточное количество информации по вопросу государственной регистрации прав, в том числе, без участия заявителя в связи с новым порядком выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (Федеральный закон 30.12.2020 №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Управлением Росреестра по Красноярскому краю также ранее опубликовывалась информация по данному вопросу.

Давайте еще раз подробно разберемся в данном вопросе с учетом нового порядка выявления правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости.

Но, прежде, остановимся на вопросе - для чего нужна вообще государственная регистрация прав на объекты недвижимости? Нельзя ли обойтись без неё?

Приведем аргументы о необходимости государственной регистрации прав на объекты недвижимости:

1. Главная аксиома имущественных отношений то, что возникновение, изменение, прекращение прав на объекты недвижимости происходит лишь с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), если иное не установлено законом (например, для ранее возникших прав).

Государственная регистрация прав на недвижимость необходима для того, чтобы стать полноценным «хозяином» имущества, в том числе, беспрепятственно совершать любые сделки (продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.).

Государственная регистрация прав позволит избежать ситуаций, когда приобретается недвижимость по договору купли-продажи, но действий по регистрации перехода права собственности не совершено. Почему это происходит сказать сложно, но такие ситуации нередко встречаются.

Кроме того, наличие зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости является необходимым условием предоставления компенсационных выплат в случае возникновения непредвиденных форс – мажоров (например, природные катаклизмы), а также в ситуациях, связанных с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд (например, для строительства социально - значимых объектов).

2. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

То есть любой спор по оспариванию права на недвижимое имущество должен иметь форму иска.

Сейчас остановимся на новом порядке выявления правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости, введенном 29 июня текущего года.

Для начала определим, какие объекты являются ранее учтенными:

- объекты 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 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (до 01 марта 2008 года);

- 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 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Какие документы могут подтверждать ранее учтенные объекты недвижимости?

На земельные участки:

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

- свидетельство о праве собственности на землю, выданные земельными комитетами либо органами местного самоуправления;

- акты органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

-выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права.

Это перечень не является исчерпывающий.

Права на такие объекты являются ранее возникшими, то есть они возникли до 31 января 1998 г. - до даты вступления в силу Закона о госрегистрации прав на недвижимость (от 21.07.1997 №122-ФЗ).

Правообладатель такого объекта недвижимости вправе самостоятельно обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. При этом, госпошлина за государственную регистрацию права, возникшего до 31.01.1998, не взимается.

По объектам капитального строительства, документами, подтверждающими ранее учтенные объекты, могут быть:

-технический паспорт, подготовленный органами технической инвентаризации до 01.01.2013;

-выписка из ЕГРОКС.

 При этом, если права на них ранее были зарегистрированы в органах технической инвентаризации – БТИ, то такие права также считаются ранее возникшими, за государственную регистрацию которых также государственная пошлина не уплачивается.

В случае, если в ЕГРН внесены сведения о самих объектах недвижимости, но сведения о правообладателях, то с 29 июня текущего года такие сведения подлежат внесению на основании заявлений органов местного самоуправления, поскольку на сегодняшний день на данные органы возложены полномочия по выявлению правообладателей таких объектов недвижимости.

При этом, внесение таких сведений в ЕГРН позволит защитить имущественные интересы правообладателей таких объектов. При этом никакие дополнительные финансовые расходы со стороны правообладателей не требуется.

До подачи такого заявления о внесении сведений предшествует большая работа, проводимая органами местного самоуправления (анализ имеющихся в архивах сведений, их сопоставление со сведениями иных органов, выезд по месту нахождения объекта недвижимости – если объект является объектом капитального строительства, после такого выезда - подготовка акта осмотра). Требования к порядку проведения осмотра установлены приказом Росреестра от 8 апреля 2021 г. №П/0179.

После проведения вышеуказанных мероприятий органы местного самоуправления подготавливают проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, которое направляется лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

В случае, если в течение сорока пяти дней со дня получения проекта решения данным лицом не поступят возражения относительно указанных сведений, орган местного самоуправления принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

И в срок не более пяти рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости орган местного самоуправления направляет в орган регистрации прав заявление исходя из наличия/отсутствия сведений в ЕГРН о самом объекте недвижимости.

В случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости содержатся в ЕГРН, подлежит направлению заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.

В случае, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, то направляется заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и о правообладателе.

В случае, если в течение сорокапятидневного срока поступят возражения, решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не принимается.

Вместе с тем, по требованию органа местного самоуправления суд вправе вынести решение о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о лице, выявленном в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости. Обратиться в суд орган местного самоуправления вправе в течение одного года со дня поступления указанных возражений.

Если по результату выезда на объект капитального строительства, выявлено его фактическое отсутствие, несмотря на наличие сведений в ЕГРН, органу местного самоуправления необходимо обратиться с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

И в заключение.

В соответствии с нормами действующего законодательства заставить регистрировать права на используемые объекты недвижимости никто не может.

Это, конечно, исключительно право самого правообладателя.

Вместе с тем, именно наличие зарегистрированного права позволит беспрепятственно распоряжаться такими объектами, а также минимизировать риски мошеннических действий с имуществом.

*Наталья Чебан – начальник отдела организации, мониторинга и контроля*

*Контакты для СМИ:*

*тел.: (391)2-226-756*

*е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru*

*«ВКонтакте»* [*http://vk.com/to24.rosreestr*](http://vk.com/to24.rosreestr)

*«Instagram»:rosreestr\_krsk24*