**Росреестр ответил на вопросы, касающиеся реализации закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости**

29 июня 2021 года Федеральным законом №518-ФЗ установлен порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

**В чем суть нового закона и для чего он принят?**  
Существует большое количество объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), и у которых отсутствуют сведения о правообладателях. Владельцы недвижимого имущества, не зарегистрировавшие свои права, не могут им распорядиться — продать, подарить или сдать в аренду.

Чтобы навести порядок в этом вопросе, понимать, сколько таких объектов и кому они принадлежат, и был принят данный закон.

**Какие объекты можно отнести к ранее учтенным?**  
К раннее учтенным объектам недвижимости можно отнести:

* объекты недвижимости, права на которые возникли до 31 января 1998 года, когда вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,
* объекты недвижимости, в отношении которых был осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Это могут быть как земельные участки, так и объекты капитального строительства — здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства.

**Каким образом будут выявлять правообладателей ранее учтенной недвижимости?**Полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости наделены органы местного самоуправления.

В случае выявления собственников ранее учтенных объектов недвижимости муниципалитеты проинформируют их об этом и в случае отсутствия возражений от этих граждан, самостоятельно направят в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН соответствующих сведений о правообладателе.

Если гражданин получит проект решения о выявлении его как правообладателя конкретного объекта недвижимости и не будет согласен с этим, то он вправе направить возражение в течение 45 дней.

**Сохраняет ли новый закон заявительный характер регистрации прав собственности на недвижимость?**  
Государственная регистрация права в ЕГРН носит заявительный характер и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Правообладатель по желанию может сам обратиться:

* в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права, воспользовавшись преимуществом электронной подачи заявления через «личный кабинет» правообладателя сайта Росреестра,
* в ближайший офис МФЦ с паспортом и правоустанавливающим документом.

Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998, на объект недвижимости не взимается.

В случае принятия решения органом местного самоуправления о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и направления заявления в орган регистрации прав, Росреестр только внесет сведения о правообладателе соответствующего объекта недвижимости, **а не осуществит государственную регистрацию права собственности,** которая имеет заявительный характер.

Реализация закона не повлечет за собой никаких санкций (штрафов) в отношении граждан, поскольку государственная регистрация ранее возникших прав не является обязательной и осуществляется по желанию их обладателей.

**Что ожидать от Нового закона?**  
Реализация закона позволит:

* выявить самозахваты земли, а также объекты, которые явно находятся у кого-то в пользовании,
* исключить из ЕГРН неактуальные сведения об объектах недвижимости в случае фактического прекращения существования таких объектов.

Реализация Закона повысит:

* качество содержащихся в ЕГРН сведений,
* степень защиты имущественных интересов правообладателей ранее учтенной недвижимости.