**Администрация района информирует о проведении мероприятий по выявлению правообладателей**

29.06.2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 года №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №518-ФЗ), в соответствии с которым орган местного самоуправления обязан осуществлять мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Результатом этих мероприятий является решение органа местного самоуправления о выявлении правообладателя.

 Ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты, права на которые возникли до 31.01.1998 года (жилые/нежилые помещения, здания, строительные сооружения и земельные участки).

Реализация Федерального закона №518-ФЗ не влечет за собой никаких санкций (штрафов) в отношении правообладателей, поскольку государственная регистрация ранее возникших прав не является обязательной и осуществляется по желанию их обладателей.

 При этом правообладатель ранее учтенного объекта по желанию может сам обратиться в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. В этом случае правообладателю необходимо обратиться в МФЦ «Мои документы», расположенное по адресу: Новосибирская область, Кочковский район, село Кочки, улица Советская, 22, с паспортом и правоустанавливающим документом, а также написать соответствующее заявление. Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998 года права на объект недвижимости, не взимается.

Наличие таких сведений в ЕГРН обеспечит гражданам защиту их прав и имущественных интересов, убережет от мошеннических действий с их имуществом, позволит внести в ЕГРН контактные данные правообладателей (адресов электронной почты, почтового адреса). Это позволит органу регистрации прав оперативно направить в адрес собственника различные уведомления.

 Информируем, что в соответствии с частью 11 статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости лицо, выявленное в порядке, предусмотренном настоящей статьей, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо иное заинтересованное лицо вправе представить в письменной форме или в форме электронного документа (электронного образа документа) возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения, с приложением обосновывающих такие возражения документов (электронных образов таких документов) (при их наличии), свидетельствующих о том, что такое лицо не является правообладателем указанного объекта недвижимости, в течение 30 дней со дня получения указанным лицом проекта решения.

Возражения принимаются:

- Управлением правовых, имущественных и земельных отношений администрации Кочковского района Новосибирской области в письменной форме по адресу: 632491, Новосибирская область, Кочковский район, с. Кочки, ул. Революционная, 11, Управление правовых, имущественных и земельных отношений, кабинет 111, телефон: 8(383)56-22762 или в форме электронного документа (электронного образа документа) на электронный адрес:

**Регистрация ранее возникшего права**

Чтобы избежать трудностей и непредвиденных ситуаций, настоятельно рекомендуем гражданам проверить документы на недвижимое имущество до того, как возникнет вопрос о проведении какой-либо сделки.

Надеемся, что приведённые ниже причины заставят граждан задуматься над тем, чтобы своевременно оформить свои права на имеющиеся объекты недвижимости в установленном законом порядке, чтобы в дальнейшем избежать возможных неприятностей.

Рекомендуем всем гражданам, имеющим объекты недвижимости, права на которые возникли до 31.01.1998 г. и не зарегистрированы в ЕГРН, обратиться за их регистрацией, воспользовавшись упрощенным порядком.

Под ранее возникшим правом на объект недвижимости понимаются права, которые появились до 31.01.1998, а точнее, до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Эти права подтверждаются документами, выданными до указанной даты (например, государственные акты, свидетельства, договоры).

Конечно, такие документы должны быть составлены в соответствии с нормами, действующими в тот момент времени, подписаны уполномоченными лицами, и при необходимости зарегистрированы в комитете по земельным ресурсам (если речь идет о земельном участке) или в БТИ (если речь идет о жилых и нежилых зданиях, помещениях и строениях).

 Право собственности, возникшее до 31.01.1998, считается юридически действительным и при отсутствии его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). Регистрация такого права необязательна, она осуществляется по желанию.

 Однако если собственник хочет беспрепятственно совершать любые сделки (продавать, дарить, обменивать, передавать в аренду, в залог и т.д.) в отношении такого объекта недвижимости, ему необходимо зарегистрировать на него свое право. Если требуется подтверждение права на объект недвижимости в настоящее время, это может обеспечить выписка из ЕГРН на актуальную дату. Но при отсутствии сведений в ЕГРН подтвердить наличие права невозможно.

От содержащихся в реестре сведений о ранее возникших правах для обладателя недвижимости зависит многое.

Во-первых, и самое главное, - государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поэтому внесение соответствующих сведений в ЕГРН (включая актуальные контактные данные правообладателя) обеспечит гражданам защиту их прав и имущественных интересов, убережет от мошеннических действий с их имуществом.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, исключают проведение незаконных действий с объектами, а также обеспечивают информационное взаимодействие между всеми органами власти и организациями, которые предоставляют государственные и муниципальные услуги.

Для заявителя это очень удобно, так как информация о правах на объекты в различные службы, будет предоставлена без его участия.

Во-вторых, наличие сведений о правах в ЕГРН позволит оперативно направить в адрес собственника различные уведомления, а также согласовать с правообладателями земельных участков местоположение границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

В-третьих, наличие зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости является необходимым условием предоставления компенсационных выплат в случае утраты объектов недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий, а также в ситуациях резервирования земель для строительства на них социально - значимых объектов.

Для государственной регистрации ранее возникшего права в ЕГРН нужно обратиться в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – представить соответствующее заявление, паспорт, СНИЛС и ранее полученный документ, удостоверяющий право на объект недвижимости.

**С 29.12.2020 государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не взимается.**

Однако следует обратить внимание на тот факт, что зарегистрировать ранее возникшее право на объект недвижимости можно, если сведения о нем содержатся в ЕГРН, то есть когда объект поставлен на кадастровый учет. В случае если вы не знаете, внесены ли в ЕГРН сведения об объекте недвижимости, это можно проверить самостоятельно с помощью электронного сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра.

С понятием «ранее возникшего права» тесно связано понятие «ранее учтенный объект недвижимости». Согласно статье 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ранее учтенными объектами недвижимости являются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (то есть до 1 марта 2008 года), а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены в установленном законом порядке.

Законодатель предусмотрел, что поскольку учет таких объектов был ранее осуществлен, внесение в ЕГРН сведений о них проводится в течение пяти рабочих дней со дня получения запросов от органов власти, органов местного самоуправления или заявления заинтересованного лица на основании документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный или технический учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него.

В настоящее время сведения о ранее учтенном земельном участке вносятся на основании необходимых документов без представления межевого плана.

С 1 июля 2022 г. вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ, предусматривающий, что после 1 марта 2026 года внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке в соответствии с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости будет осуществляться на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой земельный участок, а также межевого плана.

При этом невозможно будет внести в ЕГРН сведения о ранее учтенных земельных участках, если их границы имеют пересечения с границами иных земельных участков, а также с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств.