

**Время регистрировать свои права на недвижимость**

С 29 июня 2021 года на территории Магнитогорского городского округа реализуется Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Закон дает возможность гражданам, чьи права на объекты недвижимости возникли еще в советский и ранний постсоветский периоды, внести сведения о своих зарегистрированных правах в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), причем совершенно бесплатно.

Поясним: законодательством установлено, что ранее возникшие права на объекты недвижимости - это права на ранее учтенные объекты недвижимости, которые возникли и правоустанавливающие документы на них оформлены до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ (до 31.01.1998).

На территории Магнитогорского городского округа система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним работает с 08.06.1998 года. В связи с этим лицам, которые приобрели (купили, приняли в дар, построили, унаследовали либо другим способом приобрели) недвижимость до указанной даты, а кто-то фактически приобрел, но юридически не оформил своих прав, следует внимательно изучить свои документы на недвижимость: проверить факт государственной регистрации.

Так, до 15.07.2016 года правоподтверждающим документом о государственной регистрации прав собственник получал свидетельство о государственной регистрации права собственности. После этой даты возникновение и переход прав на недвижимость удостоверяется выпиской из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей сведения о регистрации права на объект недвижимости в ЕГРН.

В случае возникших сомнений: зарегистрировано ли право собственности надлежащим образом, рекомендуем обратиться с имеющимися документами за консультацией в МФЦ, или в Магнитогорский отдел Управления Росреестра по Челябинской области (пр. К. Маркса, 79).

Полномочия по выявлению собственников имущества возложены законом на Администрацию города Магнитогорска: обрабатываются сведения, полученные из ЕГРН об объектах недвижимости, на которые не содержится информация о собственнике. Сотрудники администрации анализируют собственные архивы, направляют запросы в архивы организаций, где могут иметься сведения о собственнике, в том числе в нотариат, Социальный фонд (объединивший в себе пенсионный и фонд социального страхования), УМВД, ОблЦТИ, ЗАГСы. При выявлении правообладателя такого имущества, информация направляется в Управление Росреестра по Челябинской области для внесения полученных сведений в ЕГРН без участия собственников.

Информация о выявленном собственнике, внесенная в ЕГРН, не заменит запись о государственной регистрации прав на ранее учтенную недвижимость: отметка о праве будет носить справочный характер до тех пор, пока сам владелец не обратится с заявлением. Только после регистрации права собственности на ранее учтенный объект недвижимости запись о праве будет внесена в ЕГРН, а справочные сведения прекращены.

Таким образом, закон призван наполнить ЕГРН актуальными и достоверными сведениями о собственниках объектов недвижимости и устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Причем, делается это для защиты прав и имущественных интересов собственников, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков.

Также работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, которые прекратили существование.

Преимущества реализации закона для собственника ранее учтенных объектов недвижимости очевидны: ЕГРН наполнится недостающими сведениями, а собственники зарегистрированных прав получат законодательною защиту своих имущественных прав и полноценную возможность распоряжения имуществом.

Если администрацией будет установлено, что ранее учтенный объект недвижимости прекратил свое существование (к примеру, садовый домик, который собственник приобрел еще до 1998 года, снесен из-за ветхости), акт осмотра подготавливается администрацией самостоятельно. В таком случае не потребуется привлекать кадастрового инженера для составления акта обследования, что также выгодно и удобно собственнику, ведь ему не придется оплачивать услуги кадастрового инженера.

Наличие и хранение в ЕГРН актуальных сведений об объектах недвижимости выгодно правообладателям при купле-продаже объектов, так и в случаях дарения, наследования, мены, оформления завещания. Такие важные сведения, как данные об обременениях и ограничениях, арестах, переходе прав, видах разрешенного использования земельных участков, всегда отражаются в выписках из ЕГРН – таким образом собственник может оперативно предпринять действия, к примеру, по снятию ареста, а приобретатель недвижимости перед сделкой проверить их наличие.

Регистрация ранее возникших прав не является обязательной и осуществляется по желанию их обладателей. Правообладатели ранее учтенных объектов недвижимости могут сами обратиться через любой удобный офис МФЦ с паспортом, СНИЛС и правоустанавливающим документом на объект недвижимости. Государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на такие объекты отменена с 1 января 2021 года и в настоящее время не уплачивается, такая госрегистрация проводится бесплатно.

Внесение в ЕГРН данных правообладателей, в том числе адресов электронной почты, почтовых адресов позволит органу регистрации прав оперативно направлять в адрес собственника необходимые уведомления и обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Владельцы ранее учтенных объектов, в случае самостоятельного обращения в Росреестр, благодаря установленной законом обязанности по внесению в ЕГРН записи о государственной регистрации прав смогут, в случае необходимости, подтвердить свое право собственности при выдаче льгот, оформлении ипотеки, получить полноценную информацию о своем жилье в виде выписки из ЕГРН. А также воспользоваться услугами банков при предоставлении займов и при ипотечном кредитовании: банки при принятии решения о выдаче кредита запрашивают сведения в виде выписки из ЕГРН, а это в настоящее время основной документ, содержащий на дату выдачи актуальные сведения об объекте недвижимости и подтверждающий право собственности.

Только после регистрации ранее возникших прав собственник ранее учтенного объекта недвижимости может подать заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения принадлежащего ему объекта недвижимости, без своего личного участия, или его законного представителя. Ведь установить такой запрет можно только на объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

Подать такое заявление собственник может при личном обращении в любой офис МФЦ, либо направить его почтовым отправлением (правда, в таком случае потребуется нотариально удостоверить подпись заявителя), также для удобства заявителей Росреестром предусмотрен способ подачи такого заявления в электронном виде в личном кабинете портала Росреестра, или Госуслуг. Такими же способами собственник может снять установленный им запрет.

Государственная пошлина за установление невозможности государственной регистрации без личного участия не взимается, запись в ЕГРН о наличии такого заявления вносится Росреестром бесплатно.

Внесение в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя является основанием для возврата без рассмотрения заявления, поступившего от другого лица, не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем, на сделки с этим объектом. Заявление, поступившее от нотариуса, будет также возвращено без рассмотрения.

 Установление такого запрета служит защитой собственника недвижимости от незаконных, мошеннических схем незаконного отчуждения недвижимого имущества (в том числе связанных с подделкой доверенности на отчуждение объекта недвижимости без согласия собственника и учета его интересов и без его ведома): ведь регистрация возможна, только если собственник лично присутствует на сделке.

Трофименко Елена Валерьевна,

 ведущий специалист- эксперт

 Магнитогорского отдела Управления

 Росреестра по Челябинской области