**Три года в действии:**

**все, что нужно знать о законе № 518-ФЗ**

**Три года назад, 29 июня 2021 года Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» наделил органы исполнительной власти и местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в Росреестр.**

**Об итогах реализации Закона на территории Республики Алтай и о том, почему он может быть важен для многих из нас, расскажет руководитель регионального Росреестра Лариса Вопиловская.**

**- Какие объекты недвижимости считаются ранее учтенными?**

- В настоящее время правила государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость регламентируются [Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) «О государственной регистрации недвижимости». До него (до 01.01.2017) действовали [Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)  «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и [Федеральный закон от 24.06.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/). 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). При этом стоит отметить, что государственная регистрация ранее возникших прав в ЕГРН проводится по желанию собственников недвижимости.

В свою очередь, ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет, в том числе осуществленный в установленном до дня вступления в силу Федерального закона № 221-ФЗ (до 01.03.2008) порядке, а также объекты, в отношении которых такой учет не осуществлен, но права на них зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены были условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ.

**- Что дает закон, какие задачи решает и почему он может быть важен для многих из нас?**

 - Закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков.

Реализация закона позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения о прекративших существование ранее учтенных объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного самим органом местного самоуправления. Составление кадастровым инженером акта обследования в указанном случае для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется.

**- Кто занимается реализацией закона? И как выявляются объекты недвижимости с ранее возникшими правами?**

- Органы местного самоуправления самостоятельно проводят анализ сведений в своих архивах, а также запрашивают информацию в налоговом органе, Пенсионном фонде, органах внутренних дел, органе записи актов гражданского состояния, у нотариусов и т.д.

Если объект недвижимости – земельный участок, то уполномоченные на проведение работ по выявлению правообладателей объектов недвижимости органы вправе дополнительно организовать проведение комплексных кадастровых работ, чтобы установить либо уточнить границы этого земельного участка.

 В случае выявления собственников ранее учтенных объектов недвижимости уполномоченные органы готовят проект решения и в течение пяти рабочих дней с момента его подготовки размещает информацию о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости в официальных источниках в сети Интернет, на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости, путем опубликования в средствах массовой информации. Также проект решения направляется выявленному лицу заказным письмом или в электронном виде на адрес электронной почты – в случае, если правообладатель указал соответствующие сведения для связи с ним.

Если в течение 30 дней со дня получения проекта решения не поступит возражений со стороны выявленных правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, уполномоченные органы принимают решение о выявлении правообладателя и самостоятельно направляют его в Росреестр с заявлением о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

Дополнительных действий со стороны правообладателей не требуется. При этом владельцы ранее учтенных объектов недвижимости могут самостоятельно зарегистрировать свои права. Для этого необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о внесении сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости и (или) государственной регистрации прав, приложив к нему правоустанавливающий документ на объект недвижимости.

Государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается.

**- Как узнать, есть ли в ЕГРН сведения об объекте недвижимости?**

**-** Проверить наличие сведений об объекте недвижимости в ЕГРН собственники могут самостоятельно. В этом им может помочь портал Росреестра. Самый простой вариант – сделать онлайн-запрос. Для этого достаточно обратиться к электронному сервису [«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»](https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online) на сайте Росреестра.

 Чтобы получить более подробные сведения, необходимо заказать выписку на сайте Росреестра, ППК «Роскадастр», на Едином портале государственных и муниципальных услуг или в МФЦ.

- **Сколько владельцев ранее учтенных объектов недвижимости зарегистрировали свои права в Республике Алтай за период действия закона?**

- Региональный Росреестр оказывает методическую и практическую помощь органам местного самоуправления по вопросам реализации Закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

За три года проделана большая совместная работа, зарегистрировано 2020 прав на ранее учтенные объекты недвижимости, 2910 ранее учтенных объектов сняты с кадастрового учета в связи с прекращением их существования.

Лидирующие позиции в регионе занимает Онгудайский район, где зарегистрировано самое большое количество прав на ранее учтенные объекты недвижимости – 397, на втором месте Усть-Коксинский район - 352 и замыкает тройку лидеров Усть-Канский район - 222.

Хочу еще раз обратить внимание, что работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости проводится, прежде всего, в интересах граждан. Наличие сведений о регистрации права в ЕГРН позволит обеспечить защиту их прав, имущественных интересов и, соответственно, убережет от мошеннических действий.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай