**Проверьте документы на недвижимость**

29 июня 2021 г. вступает в силу Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (№ 518-ФЗ от 30.12.2020 г.).

Действие  Закона  № 518-ФЗ от 3.12.2020 г.  распространяется  на ранее учтенные объекты недвижимости, сведения о которых внесены в кадастр недвижимости или в отношении которых  был произведен  технический учет или государственный учет, в установленном  законом порядке, права на которые возникли до 31.01.1998 г., но они не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.   На территории  Саткинского района ранее учтенными  объектами являются объекты, правоуставливающие документы на которые были оформлены до 24.08.1998 г., до момента начала деятельности Саткинского отдела Управления Росреестра по Челябинской области, на тот момент регистрационная служба.

До сегодняшнего дня  сохраняется проблема, заключающаяся  в том, что в ЕГРН отсутствуют  актуальные сведения о правообладателях объектов, позволяющие однозначно определить владельца (фамилия, имя, отчество и реквизиты документа, удостоверяющего личность). Часто  документы о правах на ранее учтенные объекты недвижимости, не позволяют точно определить  их правообладателя. Например: государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права содержат только фамилию и инициалы правообладателя, и не содержат паспортных данных.

Здание, помещение или земельный участок может годами стоять на кадастровом учете, но государству ничего не известно о его собственнике, поскольку правообладатель  не установлен.

На территории  Саткинского района  около 18 тыс. объектов, правообладателей которых необходимо установить.

По новому закону на органы местного самоуправления возложена обязанность выявить все объекты недвижимости, права на которые  еще не зарегистрированы, и обеспечить их регистрацию. Обнаружив владельца недвижимости, орган местной власти принимает  и публикует  решение о его выявлении. Заинтересованные лица смогут оспорить результаты этой процедуры. Любой спор по этому поводу будет решаться в суде.  Если же разногласий не возникло, решение  направляется в Росреестр для внесения сведений.  То есть, законодатель  поставил задачу найти всех собственников,  для этого будут запрашивать ФНС, нотариусов, БТИ,  ЗАГС, пенсионный фонд, налоговую службу.

В соответствии с Законом не предполагается отнимать объекты у их законных владельцев. Если права возникли до 24.08.1998 г., они должны быть сохранены, но полностью исключить возможность ошибок или неточностей нельзя. Поэтому  самым безопасным для владельцев незарегистрированной недвижимости будет провести ее регистрацию самостоятельно, учитывая, что внесенные  в Налоговый Кодекс РФ  поправки отменили госпошлину  и зарегистрировать ранее возникшие права можно совершенно бесплатно. Правообладателю нужно взять  свой паспорт,  правоустанавливающий документ и обратиться  в МФЦ.

Правоустанавливающим документом основанием может быть: договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство о собственности на землю, акт органа местного самоуправления о передаче  земельного участка (независимо от даты), свидетельство о праве на наследство, решение суда и прочее.

**Начальник Саткинского отдела Управления Росреестра   по Челябинской области**

**М.С. Аксенова**