



31.05.2021

Управление Росреестра: сведения о ранее учтённых объектах
будут внесены в реестр недвижимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области информирует южноуральцев о реализации федерального закона, на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости будут внесены сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимого имущества.

Месяц остался до вступления в силу принятого в конце прошлого года Федерального закона № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступает в силу 29 июня 2021 года). Это действительно важный для граждан и органов местного самоуправления нормативно-правовой акт, поскольку он закрепляет возможность внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости при отсутствии заявлений от правообладателей таких объектов. Ведь в рамках действующего законодательства постановка на кадастровый учет и регистрация прав на объекты недвижимости носят исключительно заявительный характер. Однако с целью наведения порядка в сфере недвижимости и землепользования сведения о ранее учтенных объектах недвижимости необходимо внести в ЕГРН.

Какие же объекты относятся к ранее учтенным?

Это объекты недвижимого имущества, в отношении которых органами технической инвентаризации был осуществлен технический/государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Кроме того, к ранее учтенным относятся объекты, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998), - это так называемые «ранее возникшие права». После указанной даты на территории нашей страны начала действовать единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество, когда права конкретных лиц на объекты недвижимости признаются возникшими только после внесения в единый реестр недвижимости сведений о регистрации таких прав (за исключением случаев, установленных законодательством - наследование, выплата паевого взноса и др.). При этом права собственности на объекты недвижимого имущества были и до 1998 года, но тогда единой системы записей о правах не существовало. Разрозненная информация об имущественных правах имела в местных органах исполнительной власти, в организациях технической инвентаризации (БТИ), комитетах по земельным ресурсам и др. Сведения как раз об этих правах и необходимо сейчас привести в «одну систему координат», собрать в единой базе данных, актуализировав имеющийся реестр недвижимости.

Как это будет работать?

Принятый Федеральный закон № 518-ФЗ предусматривает наделение органов местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и устанавливает общий порядок этой деятельности. Так, уполномоченные органы в рамках предусмотренных законом мероприятий:

- будут осуществлять анализ находящихся в их распоряжении документов и содержащихся в них сведений о правообладателях ранее учтенных объектов;
- направлять запросы в органы государственной власти, нотариусам и иным организациям, имеющим необходимые сведения в отношении правообладателей;
- публиковать в средствах массовой информации, в том числе в сети «Интернет» сообщения с целью поиска владельцев недвижимости, размещать проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и направлять его лицу, выявленному в качестве правообладателя;
- и как результат направлять в орган регистрации прав соответствующие документы для внесения в реестр недвижимости сведений о правообладателе объекта.

Важно знать!

Любое заинтересованное лицо, выявленное в качестве правообладателя, может оспорить результаты такой процедуры, представив возражение в орган власти, уполномоченный на выявление правообладателей. В таком случае решение о выявлении правообладателя не будет принято, а спор по этому поводу будет решаться в судебном порядке.

В отношении ранее учтенных объектов (зданий, сооружений или незавершенных строительством объектов), о которых имеются сведения в ЕГРН, но права не зарегистрированы, в случае, если такие объекты прекратили существование в связи с разрушением или сносом, уполномоченный орган будет обязан до обращения в орган регистрации уведомить лицо, выявленное в качестве правообладателя. Для снятия с учета таких объектов недвижимости уполномоченному органу достаточно будет представить акт осмотра объекта.

Предупреждая опасения читателей, отметим, что законом не предполагается «отнимать» собственность у законных правообладателей. Важно понимать, что «внесение сведений о выявленном правообладателе объекта» и «государственная регистрация права конкретного лица на объект недвижимости» - понятия не идентичные. Наличие в ЕГРН информации (назовем ее условно справочной) о выявленном правообладателе не заменит государственную регистрацию прав на ранее учтенный объект. В случае обращения правообладателя с заявлением и правоустанавливающими документами такие справочные сведения будут прекращены в ЕГРН одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на ранее учтенный объект.

О неоспоримых плюсах для правообладателей

Конечно, наиболее безопасным способом защиты прав для владельцев недвижимости остается именно государственная регистрация таких прав в ЕГРН. При этом Федеральным законом устанавливается также нововведение об обязательности проведения процедуры внесения сведений о ранее учтенном объекте и одновременно государственной регистрации прав на такие объекты в случае обращения в орган регистрации непосредственно правообладателя объекта. С января текущего года законодателем отменена государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости, в связи с чем госрегистрация для правообладателей будет бесплатной.

Что станет итогом реализации федерального закона?

Федеральный закон будет способствовать наполнению Единого государственного реестра недвижимости актуальными и достоверными сведениями о правообладателях ранее учтенных объектов, повышению степени защиты ранее возникших прав, принадлежащих таким лицам. Реализация Федерального закона позволит актуализировать реестр недвижимости, что будет способствовать более точному учету правообладателей объектов недвижимости и позволит обеспечить эффективность сделок с недвижимостью.