

Разъяснение прокуратуры Новосибирского района положений законодательства о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Федеральным законом от 30.12.2020 №518 – ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», которыми установлен порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов 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», а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены в установленном законом порядке.

Так, например, до 1998 года учет объектов капитального строительства осуществлялся различными органами, в том числе БТИ.

С момента принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» сведения обо всех объектах недвижимости учитывались в Едином государственном реестре прав и Государственном кадастре недвижимости.

В 2017 году сведения обо всех объектах, содержащихся в ЕГРП и ГКН объединены в единый информационный ресурс – Единый государственный реестр недвижимости.

Вместе с тем, в ЕГРН могли быть не отражены сведения об отдельных объектах, технический и государственный учет которых осуществлялся в соответствии с ранее установленными требованиями закона.

Такие объекты имеют статус «ранее учтенных объектов недвижимости». Права на них являются ранее возникшими и признаются юридически действительными.

Органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления проводят мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на такие объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и права на такие объекты

недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

После проведения указанных мероприятий уполномоченные органы подготавливают проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

В случае, если ранее учтенным объектом недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование, уполномоченный орган обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо иное заинтересованное лицо вправе представить в письменной форме или в форме электронного документа возражения с приложением обосновывающих такие возражения документов, свидетельствующих о том, что такое лицо не является правообладателем указанного объекта недвижимости.

Если в уполномоченный орган представлены возражения относительно сведений о правообладателе, решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не принимается.

При этом уполномоченный орган вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта принадлежности ранее учтенного объекта недвижимости указанному правообладателю.

В случае, если в течение 45 дней со дня получения проекта решения указанным лицом, выявленным в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, в уполномоченный орган не поступили возражения, то принимается решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Правообладателям ранее учтенных объектов недвижимости необходимо понимать, что наличие 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. Это позволит органу регистрации прав оперативно направить в адрес собственника различные уведомления, а также обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Правообладатель ранее учтенного объекта по желанию может самостоятельно обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. Для этого необходимо прийти в МФЦ с паспортом и правоустанавливающими документами, а также написать соответствующее заявление. Государственная пошлина за государственную регистрацию права на гражданина, возникшего до 31.01.1998 права на объект недвижимости, не взимается.