О НОВОМ ПОРЯДКЕ ВЫЯВЛЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

С 29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон о выявлении правообладателей).

После вступления в силу данного закона реализован механизм выявления региональными органами исполнительной власти правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости с целью системного наполнения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) актуальными сведениями о таких объектах недвижимости и вовлечения их в гражданский оборот.

Что относится к ранее учтенным объектам недвижимости?

К ранее учтенным относятся объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы и не прекращены в ЕГРН и которым органом регистрации прав присвоены условные номера в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Закон № 122-ФЗ), а также объекты, технический и государственный учет которых осуществлен в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (до 1 марта 2008 года).

Как будет происходить процесс выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости?

С внедрением нового Закона о выявлении правообладателей органы местного самоуправления наделяются полномочиями проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, которые будут включать следующие этапы:

1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.

Будет проводиться анализ сведений, имеющихся в распоряжении органов местного самоуправления, в том числе архивных и направление запросов в органы власти, организации, осуществлявшие до даты вступления в силу Закона № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (например, органы по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации), нотариусам, в налоговые органы, органы внутренних дел, Пенсионный фонд РФ, органы ЗАГС в целях получения от данных органов сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и его правообладателе.

2 этап: Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя, размещение его на сайте муниципального образования и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя.

3 этап: Принятие органом местного самоуправления решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта, если в течение 45 дней не поступят возражения.

4 этап: Направление заявления о внесении сведений в ЕГРН.

В течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о выявлении правообладателя органы местного самоуправления будут направлять в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН одновременно сведений о ранее учтенном объекте и о правообладателе, либо заявление о внесении в ЕГРН только сведений о правообладателе, если сведения об объекте имеются в ЕГРН.

В этот же срок копия решения о выявлении правообладателя направляется лицу, выявленному в качестве правообладателя по адресу регистрации, а при наличии адреса электронной почты – только по электронной почте.

Какие еще дополнительные полномочия будут предоставлены органам местного самоуправления после вступления в силу Закона о выявлении правообладателей?

Органам местного самоуправления также будет предоставлено право на выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения границ земельных участков, являющихся ранее учтенными объектами недвижимости и обращение в орган регистрации без доверенности с соответствующим заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета.

Какой эффект ожидается от нового закона?

Последовательная совместная работа органа регистрации прав с муниципалитетами, направленная на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателе ранее учтенного объекта, с одной стороны, положительно отразится на исполнении государственных полномочий и защите имущественных интересов правообладателей недвижимости. Это означает, что право собственности на объекты недвижимости, подтвержденное благодаря Закону о выявлении правообладателей, позволит правообладателям недвижимости рассчитывать на получение возмещения убытков при ограничении прав на землю или при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Помимо этого, открывается возможность получения согласования местоположения границ земельных участков, решения вопроса о лице, несущем бремя содержания объекта недвижимости.

С другой стороны, задача органов местного самоуправления - выявить самозахваты, а также объекты, которые явно находятся у кого-то в пользовании, но это не отражено ни в одном реестре.

Для этого они должны будут проанализировать сведения в своих архивах, а также в органах внутренних дел, органах записи актов гражданского состояния, налоговых органах, у нотариусов и т.д.

Кроме того, реализация Закона о выявлении правообладателей позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения об объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного органом местного самоуправления. Акт осмотра подготавливается в случае фактического прекращения существования здания, строения, сооружения.

Проводятся ли Росреестром и органами местного самоуправления какие-либо подготовительные мероприятия до вступления в силу нового закона?

Уполномоченным органам рекомендуется проводить разъяснительную работу с населением (например, в виде мобильных консультационных пунктов) о необходимости в целях защиты своих прав и имущественных интересов осуществления государственной регистрации прав на принадлежащие им объекты недвижимости, включения в ЕГРН контактных данных правообладателей (адресов электронной почты и (или) почтового адреса, по которым с ними осуществляется связь).

Дает ли новый закон право органам местного самоуправления осуществлять кадастровый учет и регистрацию за правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости?

Предусмотренные законом изменения не предполагают осуществление государственной регистрации прав на ранее учтенные объекты недвижимости, права на которые возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ.

Положения закона не отменяют существующий в настоящее время в действующем законодательстве принцип, согласно которому права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН.

Закон о выявлении правообладателей не ограничивает граждан в возможности осуществить государственную регистрацию прав на указанные объекты недвижимости в любой период времени по их усмотрению.

Как можно проверить, внесена ли запись о кадастровом учете и регистрации права в ЕГРН?

Сведения о кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество содержатся на официальных сайтах Росреестра и Федеральной кадастровой палаты в сети «Интернет» https://rosreestr.gov.ru и https://kadastr.ru. Просмотр сведений можно осуществить с любого устройства, имеющего выход в «Интернет» в удобное время и совершенно бесплатно.