

14.05.2024

В Роскадастре по Тамбовской области рассказали о выявлении ранее учтенных объектов недвижимости

Ранее учтенные объекты недвижимости – это земельные участки, здания, сооружения, помещения, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но не зарегистрированы в существующей в настоящее время информационной системе учета – Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Такие ситуации возможны, например, в следующих случаях:

- права возникли и были оформлены уполномоченными органами до 31 января 1998 года, но не зарегистрированы в ЕГРН;
- в отношении объекта недвижимости осуществлен технический или иной учет, но правообладатель не установлен, то есть права на такие объекты также отсутствуют в ЕГРН.

Отметим, что единой системы записи о правах на объекты недвижимого имущества до 31 января 1998 года в РФ не существовало, а вся информация об имущественных правах содержалась в различных органах и организациях, осуществлявших учет и регистрацию прав. Это – местные органы исполнительной власти, организации технической инвентаризации (БТИ), комитеты по земельным ресурсам и другие.

С появлением Федерального закона №122-ФЗ стала функционировать единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество, но при этом осталась необходимость в проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости с целью наполнения ЕГРН недостающими сведениями, вовлечения таких объектов недвижимости в деловой оборот, а также налогообложения.

Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ наделил органы местного самоуправления полномочиями по проведению мероприятий в целях выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, а принятый 31 июля 2023 года Федеральный закон № 397-ФЗ усовершенствовал эту процедуру, установив сроки их проведения. В числе таких мероприятий:

- анализ находящихся в распоряжении документов и содержащихся в них сведений о правообладателях ранее учтенных объектов;

- направление запросов в органы государственной власти, нотариусам и иным организациям, имеющим необходимые сведения в отношении правообладателей;

- опубликование в СМИ сообщений для поиска владельцев недвижимости. На официальных сайтах органов местного самоуправления, в СМИ публикуются списки таких объектов недвижимости. Физические и юридические лица могут самостоятельно определить, относится ли соответствующий объект недвижимости к ранее учтенному.

- подготовка проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и направление его выявленному лицу.

- принятие решения и направление его в Росреестр.

Если от выявленного правообладателя не поступят возражения, органом местного самоуправления направляется заявление в Росреестр о внесении в ЕГРН необходимых сведений.

Правообладателю ранее учтенного объекта недвижимости следует подать заявление о государственной регистрации ранее возникшего права. За государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу закона № 122-ФЗ права государственная пошлина не уплачивается.

В соответствии с законодательством ранее возникшие права считаются действующими вне зависимости от внесения сведений о них в ЕГРН, однако важно понимать, что государственная регистрация является единственным доказательством существующего права.

Таким образом, регистрация прав в ЕГРН в установленном законом порядке позволит владельцам недвижимости в полной мере распоряжаться имуществом: продавать, дарить, сдавать в аренду, а также защитить его от различного рода мошеннических действий и предотвратить возможные судебные споры.

*Ведущий юрисконсульт юридического отдела филиала ППК
«Роскадастр» по Тамбовской области Галина Бакалкина*