

518 ФЗ Росреестр разъяснил, как будет действовать закон о выявлении правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости.

Какие же объекты относятся к ранее учтённым? и Как работает закон?

Хотелось бы отметить что Федеральный закон о выявлении правообладателей ранее учтённых объектов действует уже более года, за это время на территории Брединского муниципального района более 300 граждан самостоятельно зарегистрировали свои права. Так какие же объекты относятся к ранее учтённым и подпадают под действие Закона. К ранее учтённым относятся объекты недвижимого имущества, в отношении которых органами технической инвентаризации был осуществлён технический/государственный учёт до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Кроме того, к ранее учтённым 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 работает?

Принятый Федеральный закон № 518-ФЗ предусматривает наделение органов местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтённых 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 учтённых объектов;
- направлять запросы в органы государственной власти, нотариусам и иным организациям, имеющим необходимые сведения в отношении правообладателей;

- опубликовать в средствах массовой информации, в том числе в сети «Интернет» сообщения с целью поиска владельцев недвижимости, размещать проект решения о выявлении правообладателя ранее учтённого 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!

Правообладателям ранее учтённых объектов необходимо понимать, что наличие таких сведений в ЕГРН обеспечит гражданам защиту их прав и имущественных интересов, убережёт от мошеннических действий с их имуществом, позволит внести в ЕГРН контактные данные правообладателей (адресов электронной почты, почтового адреса). 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.

При этом правообладатель ранее учтённого объекта может сам обратиться с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. В этом случае ему нужно прийти в МФЦ с паспортом и правоустанавливающим документом. Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998 права на объект недвижимости, не взимается.