

Информация по реализации Федерального закона от 30 декабря 2020 № 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", который устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Администрацией Юрьянского района Кировской области проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, принятию решений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости, подлежащих внесению в ЕГРН.

Данные полномочия органа местного самоуправления предусмотрены Федеральным законом от 30.12.2020 N 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 518-ФЗ). Цель вносимых изменений - защита прав собственности и иных вещных прав, а также решение задачи по вовлечению ранее учтенных объектов недвижимости в гражданский оборот.

К ранее учтенным объектам недвижимости относятся объекты, права на которые возникли до 31 января 1998 года (т.е. до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), а также иные приравненные к ним объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН.

Новый закон не отменяет существующий в настоящее время в действующем законодательстве принцип, согласно которому государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на объекты недвижимости и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие (до 31.01.1998) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

Однако, если Ваше право на объект недвижимости было зарегистрировано до 31 января 1998 года, то в записях единого государственного реестра прав отметки о его регистрации нет. Это значит, что при получении сведений об актуальных правах или обременениях на объект недвижимого имущества выдается выписка о том, что прав или ограничений не зарегистрировано. Это снижает качество и полноту выдаваемой информации и, вместе с тем, дает простор в совершении мошеннических действий в отношении объектов, права на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке. Процедура внесения в ЕГРН сведений о правообладателях таких объектов, предусмотренная Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предполагает наличие заявления этих лиц о регистрации ранее возникшего права в ЕГРН.

Принятый Федеральный закон № 518-ФЗ касается ситуаций, когда документы о правах на ранее учтенные объекты недвижимости не позволяют определить их правообладателя, например, в государственных актах о праве постоянного пользования

на землю (выдававшихся БТИ), в свидетельстве о праве на землю (выдававшихся комитетом по земельным ресурсам) указаны только фамилии, имя и отчество правообладателя, но нет иных идентифицирующих сведений (в том числе реквизитов документа, удостоверяющего личность).

В целях реализации новых полномочий Администрация Юрьянского района Кировской области наделяется правом на безвозмездной основе запрашивать информацию в уполномоченных органах (МВД России, ФНС России, Росреестр, ПФР, нотариус) и организациях, осуществлявших до 31.01.1998 г. учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (БТИ, Государственный фонд данных Росреестра, Кадастровая палата), а также принимать сообщения заинтересованных лиц. Кроме того, анализируются архивные сведения о правообладателях, имеющиеся в распоряжении органа местного самоуправления.

По результатам проводимых мероприятий в Росреестр будут направляться заявления для внесения ЕГРН сведений о выявленных ранее учтенных объектах недвижимости и их правообладателях.

Сведения о выявленных объектах недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, что не предполагает государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости без отдельного волеизъявления правообладателя. Финансовые расходы со стороны правообладателей объектов недвижимости за внесение сведений в ЕГРН не потребуются.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, или иное заинтересованное лицо вправе представить в Администрацию Юрьянского района Кировской области возражения относительно сведений, содержащихся в проекте решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Одновременно новый Федеральный закон № 518-ФЗ не ограничивает правообладателей объектов недвижимости в возможности самостоятельно осуществить государственную регистрацию ранее возникшего права на указанные объекты недвижимости в любой момент времени по их усмотрению. С 1 января 2021 года за государственную регистрацию ранее возникших прав на недвижимость государственная пошлина не взимается.