

ОФОРМЛЕНИЕ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 N 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Настоящим законом органам местного самоуправления отнесены новые полномочия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о правообладателях этих объектов для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

- Что означает ранее учтенные объекты недвижимости?

Согласно частей 4, 9 ст. 69 Закона о регистрации ранее учтенными объектами недвижимости являются:

- объекты, в отношении которых был осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (01.03.2008),
- объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права, на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены,
- объекты, в отношении которых права 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" (31.01.1998), и не прекращены, сведения о правах не внесены в ЕГРН и государственный кадастровый учет не осуществлялся.

Федеральный закон № 518-ФЗ конкретизирует, что закон применяется к объектам, на которые документы были оформлены до дня вступления в силу 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (31.01.1998) и права не зарегистрированы в ЕГРН (п. 3 ст. 5 ФЗ № 518-ФЗ).

- Какая недвижимость относится к ранее учтенным объектам недвижимости?

Закон о регистрации в ст. 69 и Федеральный закон № 518-ФЗ не содержат ограничений по видам объектов недвижимости, следовательно, к ранее учтенным объектам недвижимости могут относиться все виды объектов недвижимости, в том числе земельные участки, объекты капитального строительства — здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства.

- Как узнать, что вы собственник ранее учтенного объекта недвижимости и что с этим делать?

Право собственности нужно подтвердить правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами, например,

- в отношении земельного участка — свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения" (п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ), выписки из похозяйственных книг.
- в отношении ОКС — договор безвозмездной передачи квартиры в собственность (приватизация), договор купли продажи, дарения, архивные документы органов власти и органов технической документации.

Кроме того, права на ранее учтенные объекты, полученные по наследству, могут подтверждаться свидетельством о праве на наследство.

Законом не ограничен перечень документов, представляемых в качестве оснований для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

На сегодняшний день, для регистрации права на ранее учтенный объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости **не требуется подготовка межевого или технического плана**, что значительно облегчает процедуру регистрации.

Правообладателю необходимо обратиться в любой офис МФЦ с соответствующим заявлением и приобщить имеющиеся у него правоустанавливающие документы.

Следует также учесть, что **правообладатели освобождаются от уплаты государственной пошлины** за государственную регистрацию права на ранее учтенный объект недвижимости.

Обращаем внимание, что с 31.07.2023 вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2023 № 397-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым внесены изменения в том числе в статью 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", который обязывает органы местного самоуправления, если проведенная работа не позволила выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, предоставлять в орган регистрации прав заявление о постановке такого объекта недвижимости на учет в качестве бесхозного.

Чтобы обеспечить защиту прав и имущественных интересов, а также во избежание судебных споров, у собственников указанных объектов недвижимости **есть возможность самостоятельного обращения за государственной регистрацией ранее возникшего права** в соответствии со статьей 69 Федерального от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

С перечнем ранее учтенных объектов недвижимости можно ознакомиться в соответствующих Администрациях сельских советов Курского района Курской области.