О реализации Федерального закона от 30.12.2020 №518-ФЗ («Закона о выявлении)

С 29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2020 №518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон), который устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Реализацией закона занимаются органы государственной власти и органы местного самоуправления. Никаких действий со стороны правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости не требуется.

Муниципалитеты проводят всю необходимую работу - самостоятельно анализируют сведения в своих архивах, запрашивают информацию в налоговых органах, ПФР России, органах внутренних дел, органах записи актов гражданского состояния, у нотариусов и т.д. В случае выявления собственников ранее учтенных объектов муниципалитеты информируют их об этом по электронной почте и самостоятельно направляют в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

Также закон предполагает возможность снятия с кадастрового учета прекративших существование зданий и сооружений. Это осуществляется на основании подготовленного уполномоченным органом акта осмотра такого объекта без привлечения кадастрового инженера.

Правообладателям ранее учтенных объектов необходимо понимать, что реализация закона не повлечет за собой никаких санкций (штрафов) в их отношении, поскольку государственная регистрация ранее возникших прав не является обязательной и осуществляется по желанию их обладателей.

Наоборот, наличие таких сведений в ЕГРН обеспечит гражданам защиту их прав и имущественных интересов, убережет 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 учтенного объекта по желанию может сам обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. В этом случае ему нужно прийти в МФЦ с паспортом и правоустанавливающим документом, а также написать соответствующее заявление. Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998 права на объект недвижимости, не взимается.

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются, в том числе те, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации.

Согласно действующему законодательству ранее возникшие права считаются действующими вне зависимости от внесения сведений о них в ЕГРН. При этом, если правообладатель пожелает продать или подарить такой объект недвижимости, иным образом распорядиться, ему обязательно нужно зарегистрировать на него своё право.

Государственная регистрация прав на ранее учтенные объекты недвижимости также является обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.