

Наполнение Единого государственного реестра недвижимости: выявление правообладателей объектов недвижимости и выполнение комплексных кадастровых работ в Архангельской области

Мы уже не раз говорили о том, насколько важно навести порядок в имущественных отношениях, насколько важно наполнить Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН – полными и точными сведениями о земельных участках, зданиях, квартирах и других объектах недвижимости.

К сожалению, в ЕГРН в настоящее время содержатся не все сведения: например, нет сведений о правообладателях десятков тысяч объектов недвижимости, технический учет которых был проведен еще органами БТИ, нет сведений о сотнях границах муниципальных образований и еще много чего нет. Изменить ситуацию призваны Закон о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов 518-ФЗ и госпрограмма «Национальная система пространственных данных» и данные Президентом органам власти регионов в августе прошлого года поручения по ее реализации.

Об этом нам подробнее сегодня расскажет заместитель руководителя Управления Росреестра Екатерина Долганова.

Что это за объекты, у которых нет сведений о правообладателях? Это какие-то старые объекты, давно построенные, или речь идет о новых, построенных в последние годы?

Это не новые объекты, это так называемые ранее учтенные объекты недвижимости и к ним относятся не только постройки, но и земельные участки. Эти объекты учтены в ЕГРН, но сведения о них носят, так скажем, декларативный характер, то есть их границы не установлены и их координаты не определены. К таким объектам относятся:

Земельные участки и объекты капитального строительства, права на которые возникли (имеются документы о правах) до 31 января 1998 г. – это дата вступления в силу первого закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Земельные участки, поставленные на кадастровый учет до 01 марта 2008 г. – тогда вступил в силу закон о государственном кадастре недвижимости;

Объекты капитального строительства, технический учет которых произведен до 01 января 2013 г.

К сожалению, в ЕГРН далеко не всегда имеются данные о собственниках таких объектов, потому что раньше не было единой процедуры регистрации недвижимости, отдельно ставились, учитывались объекты, отдельно регистрировались права, и не всегда собственник объекта, получив технический паспорт на свой объект, сразу шел оформлять права на него...да и ситуации могли быть разные....

Так и получилось, что в ЕГРН в Архангельской только области в ЕГРН порядка 1 миллиона 200 тыс. объектов, из которых примерно 349 тыс. объектов не имеет достоверных сведений о правообладателях.

Для чего вообще нужен 518-закон?

Закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту прав и имущественных интересов тех, кто по каким-то причинам не успел, не смог оформить свои права на недвижимое имущество.

Правообладателям ранее учтенных объектов необходимо понимать, что реализация закона не повлечет за собой никаких санкций (штрафов) в их отношении. Выявление это установление, открытие, ничего страшного в этом для собственников нет. Закон лишь призван помочь наполнить ЕГРН достоверными сведениями, в том числе внести в ЕГРН контактные данные правообладателей (адресов электронной почты, почтового адреса) и помочь обеспечить правообладателям защиту их прав и законных интересов, уберечь от недобросовестных действий третьих лиц с их имуществом,.

Чтобы было понятно – выявление правообладателя – это не регистрация прав. Да, в ЕГРН появится информация о правообладателе, но регистрации права еще не будет.

Кто и как выявляет правообладателей?

Полномочиями по выявлению ранее учтенных объектов наделены органы местного самоуправления. В Архангельской области это уровень муниципальных районов, округов, городских округов. Законом № 518-ФЗ четко определен порядок сбора информации о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и предоставления необходимых сведений Росреестру для внесения в ЕГРН. Четкий алгоритм закреплен в законе:

сначала необходимо провести анализ сведений о правообладателях, находящихся в местных архивах, направить запросы в архивы иных органов,

у которых потенциально могут быть сведения, в том числе органы внутренних дел, органы ЗАГС, Пенсионный фонд, нотариусам, в налоговые органы и т.д.

После того, как сведения из различных источников собраны, их необходимо проанализировать на идентичность, чтобы данные от всех органов не противоречили друг другу.

Затем уже осуществляется взаимодействие с лицом, выявленным в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости: готовится проект решения о выявлении и его публикация на официальном сайте администрации, проект направляется потенциально выявленному правообладателю, и, если от него или заинтересованного лица не поступает никаких возражений, то орган местного самоуправления принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, которое вместе с документами и заявлением направляет в Росреестр для внесения в ЕГРН соответствующих сведений.

А гражданин сам может подать заявление о внесении в ЕГРН сведений о нем как правообладателе? Что ему нужно делать, может ли он внести сведения о себе самостоятельно?

Внести в ЕГРН сведения о себе как о выявленном правообладателе сам гражданин не сможет, такая процедура просто не предусмотрена законом. Зато гражданин может избежать это фактически промежуточной процедуры и самостоятельно зарегистрировать свои права, то есть получить свою запись в ЕГРН о том, что он собственник.

Для этого нужно обратиться в ближайшее отделение нашего областного МФЦ с паспортом и документом, из которого следует, что именно он собственник, подписать соответствующее заявление о регистрации, которое, кстати, специалисты МФЦ помогут правильно и бесплатно составить. Госпошлина за государственную регистрацию права, возникшего до 31.01.1998, не взимается.

А еще можно написать заявление в орган местного самоуправления и в ряде случаев такую регистрацию организует муниципалитет.

Понятно, значит либо выявленный правообладатель, либо зарегистрированный, но всё равно уже сведения в ЕГРН о человеке будут. А в чем разница?

Если вы в ЕГРН числитесь как выявленный правообладатель, то полноценно распорядиться своим объектом вы не сможете. Распоряжаться объектом – подарить, продать, оставить в наследство – может только зарегистрированный правообладатель. Это требование закона о регистрации недвижимости.