АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Как зарегистрировать право собственность на недвижимость

Краснодар, 2026 г.

Федеральным законом № 518-ФЗ от 30.12.2020 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (начало действия 29.06.2021) внесены изменения в Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Данным документом регламентирован порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, что, в конечном итоге, позволит обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) уточненных сведений о правообладателях таких объектов недвижимости.

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются:
- объекты недвижимости, технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Полномочиями по выявлению ранее учтенных объектов недвижимости наделены органы местного самоуправления, которые также будут проводить мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и права на объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

Мероприятия будут проводиться в отношении:
- земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;
- находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства;
- зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства;
- жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости вправе представить возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости (в течение тридцати дней со дня получения указанным лицом проекта решения).

В таком случае решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не принимается и при этом орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта принадлежности ранее учтенного объекта недвижимости указанному правообладателю.

Вступившее в законную силу решение суда об установлении такого факта является основанием для принятия уполномоченным органом решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.
Результатом работы органов местного самоуправления является внесение на основании заявления органа местного самоуправления сведений о ранее учтенных объектов недвижимости:
- в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о его правообладателе в ЕГРН отсутствуют,
либо сведений о правообладателе - в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости содержатся в ЕГРН.
Кроме того, органам местного самоуправления предоставляется возможность снятия с кадастрового учета прекративших существование зданий и сооружений. Это будет осуществляться на основании подготовленного уполномоченным органом акта осмотра такого объекта без привлечения кадастрового инженера.

Отсутствие актуальных сведений в ЕГРН о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости снижает степень защиты прав на такой объект, создает риск невозможности учета наличия соответствующего права, к примеру, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, согласовании местоположения границ земельных участков, решении вопроса о лице, несущем бремя содержания объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что в случае если по итогам работ (проведение осмотров, оформление актов осмотров объектов) уполномоченным органом в том числе выявлены объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, имеющие признаки самовольных построек, о таких объектах в территориальный орган Росреестра для осуществления мероприятий в сфере государственного земельного надзора и в орган муниципального земельного контроля для принятия соответствующих мер будут направляться необходимые сведения.
Кроме того, при определенных обстоятельствах не исключается возможность обращения в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь.
Важно, что правообладатель ранее учтенного объекта по желанию может сам обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права.
Поэтому в целях защиты прав и предотвращения ситуаций, связанных с неверными данными о правообладателях, собственникам ранее учтенной недвижимости, которые не внесли сведения о себе как о правообладателях, рекомендуется, не дожидаясь действий соответствующих органов, самим обратиться в Росреестр за регистрацией.
В этом случае нужно обратиться 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.

Дата публикации: 22.12.2021

Копировать ссылку

Предыдущая новость К списку новостей Следующая новость