

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

об изменении законодательства в сфере государственной регистрации прав и постановке на кадастровый учет недвижимости.

Государственной Думой принят закон, устанавливающий порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости для их дальнейшего налогообложения.

Это позволит обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) уточненных сведений о правообладателях объектов недвижимости, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

В настоящее время предусмотрено, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие вышеуказанного закона, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

Закон позволяет муниципальным органам власти выявлять и уточнять сведения о правообладателях ранее учтенных объектов, вносить их в ЕГРН для дальнейшей передачи в налоговые органы. В этой работе также запланировано участие органов МВД России, ФНС России, Росреестра, ПФР, нотариусов. При этом уполномоченные муниципальные органы могут направлять запросы:

- оператору ФИС ЕГР ЗАГС – для получения данных о возможной смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, о перемене его имени;
- в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, – для получения сведений об этом;
- в налоговый орган по субъекту РФ – для получения информации о ранее учтенных объектах недвижимости, о чьих правообладателях недостаточно данных для постановки на учет в налоговом органе по месту нахождения принадлежащих им объектов, если таких сведений и подтверждающих документов нет в распоряжении уполномоченного органа.

С 01.01.2021 г. отменена госпошлина за внесение в ЕГРН прав на недвижимое имущество, возникших до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

С 29.06.2021 г. будет проводиться процедура выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Данная возможность предусмотрена Федеральным законом от 30.12.2020 N 518-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Суть: наполнение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведениями о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в целях вовлечения их в гражданский оборот. Ранее учтенные объекты недвижимости – это объекты недвижимости, права на которые возникли до даты вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон № 122-ФЗ) с 31.01.1998 г.

На территории муниципального района Илишевский район Республики Башкортостан органы местного самоуправления (ОМСУ) наделены полномочиями проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в случаях:

- если правоустанавливающие документы на объекты оформлены до даты вступления в силу Закона № 122-ФЗ;
- если права на объекты недвижимости не зарегистрированы в ЕГРН.

Последовательность действий ОМСУ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее – правообладатели) определена в новой статье 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и включает следующие этапы:

1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.

Проводится анализ сведений, имеющихся в распоряжении органа местного самоуправления, в том числе архивных, и направление запросов в органы власти, организации, осуществлявшие до даты вступления в силу Закона № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (например, БТИ, Кадастровая палата), нотариусам, в налоговые органы, органы внутренних дел, Пенсионный фонд РФ.

2 этап: Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя и направление его правообладателю, размещение его на сайте муниципального образования и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя.

По итогам мероприятий и сбора информации орган местного самоуправления готовит проект решения о выявлении правообладателя, содержание проекта определено в ч. 6 ст. 69.1 Закона о регистрации.

Проект решения **не нужно** подготавливать в следующих случаях:

- если ответы на запросы содержат противоречивую информацию,
- если выявленный ранее учтенный объект является зданием, сооружением, объектом незавершенного строительства, прекратившими свое существование.

3 этап: Органом местного самоуправления принимается решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта, если в течение 45 дней не поступят возражения.

4 этап: Направление заявления о внесении сведений в ЕГРН.

В течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о выявлении правообладателя ОМСУ направляет в орган регистрации: заявления о внесении в ЕГРН одновременно сведений о ранее учтенном объекте и о правообладателе, либо заявление о внесении в ЕГРН только сведений о правообладателе, если сведения об объекте (кадастровый/условный номер) имеются в ЕГРН.

В этот же срок копия решения о выявлении правообладателя направляется лицу, выявленному в качестве правообладателя, по адресу регистрации, а при наличии адреса электронной почты – только по электронной почте.

Кроме того, ОМСУ предоставлено право на выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения границ земельных участков, являющихся ранее учтенными объектами недвижимости, и обращение в орган регистрации без доверенности с соответствующим заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета.