

Автономова Екатерина Владимировна

магистрант

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

ОСОБЕННОСТИ И ПОРЯДКИ РЕГИСТРАЦИИ «РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ» НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Аннотация: в статье рассматриваются особенности, порядки и проблемы регистрации права собственности на недвижимое имущество, возникшие до появления единого государственного органа, регистрирующего такие права. Автором отмечена необходимость выявления правообладателей таких объектов недвижимости в целях защиты их прав и имущественных интересов, а также обнаружения неактуальных сведений о прекративших существование ранее учтенных объектов недвижимости.

Ключевые слова: права на объекты недвижимости, государственная регистрация прав, единый государственный реестр недвижимости, единая система регистрации, государственный кадастровый учет, право собственности, правообладатель, орган местного самоуправления, ранее возникшее право, правоустанавливающий документ, недвижимое имущество.

Сегодня многие владельцы объектов недвижимости, имея на руках тот или иной правоустанавливающий документ, заключенный до 31.01.1998 года, полагают, что являются полноправными собственниками данных объектов недвижимости. Это, действительно, так, однако в дальнейшем при совершении каких-либо сделок (купля-продажа, дарение, вступление в наследство, мена и др.) они могут столкнуться с различными проблемами и вопросами.

В настоящее время правила государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость регламентируются Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее –

Федеральный закон №218-ФЗ). До него (до 01.01.2017) действовали Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон №122-ФЗ) и Федеральный закон от 24.06.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон №221-ФЗ).

Ранее возникшие права на объекты недвижимости – это права на ранее учтенные объекты недвижимости, которые возникли и правоустанавливающие документы на них оформлены до дня вступления в силу Федерального закона №122-ФЗ (до 31.01.1998). По общему правилу, регистрация таких прав в ЕГРН не является обязательной. Государственная регистрация указанного права в ЕГРН осуществляется при наличии желания его обладателя.

В свою очередь, ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет, в том числе осуществленный в установленном до дня вступления в силу Федерального закона №221-ФЗ (до 01.03.2008) порядке, а также объекты, в отношении которых такой учет не осуществлен, но права на них зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены были условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ.

С 29 июня 2021 года Федеральный закон от 30 декабря 2020 года №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» наделил органы исполнительной власти и местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в Росреестр. Выявлять такие объекты недвижимости в первую очередь нужно, чтобы защитить права собственников.

Новый закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков. Кроме этого, новый закон позволяет исключить из ЕГРН неактуальные сведения о прекративших существование ра-

нее учтенных объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного самим органом местного самоуправления. При этом составление кадастровым инженером акта обследования в данном случае для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется.

Если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, его нужно поставить как ранее учтенный объект недвижимости в соответствии со статьей 69 Закона о государственной регистрации недвижимости: на основании документа, подтверждающего ранее осуществленный учет указанного объекта недвижимости (например, выписки из технического паспорта, выданной до 01.01.2013 и заверенной органом, ранее осуществляющим технический учет); на основании правоустанавливающего документа, подтверждающего регистрацию права собственности на объект недвижимости, выданный уполномоченным органом местного самоуправления или органом, осуществляющим государственную регистрацию права в тот момент времени. При этом документ, на основании которого заявитель просит осуществить кадастровый учет, должен содержать всю информацию, необходимую для внесения сведений об объекте в ЕГРН: как минимум вид объекта, его площадь, адрес (к таким документам может относиться межевой или технический план объекта недвижимости в форме электронного документа).

На государственную регистрацию прав документы можно подать в любой многофункциональный центр (далее – МФЦ). При обращении в МФЦ при себе необходимо иметь паспорт и документы, подтверждающие наличие ранее возникшего права. С 1 января 2021 года государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс Российской Федерации, и действуют с 29 декабря 2020 года.

Таким образом, целесообразность регистрации ранее возникших прав в ЕГРН объясняется тем, что государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Если собственник потерял документы, свидетельствующие о наличии ранее возникшего, но не зарегистрированного в ЕГРН права, восстановить такие документы затруднительно. При наличии же в ЕГРН записи о государственной регистрации ранее возникшего права гарантирует, что подобные проблемы не возникнут.

Кроме того, Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ предусмотрен способ защиты от мошенников – подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Воспользоваться им могут только те собственники, сведения о правах которых внесены в ЕГРН. Для этого необходимо вначале обратиться с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права, и только потом подавать заявление о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

Чтобы избежать ряда проблем, эксперты рекомендуют проверить документы на имущество до того, как возникнет вопрос о проведении какой-либо сделки, чтобы потом не попасть в ситуацию, когда вместо ожидаемой регистрации придется обращаться в суд (например, в случае незаконной перепланировки квартиры либо при отсутствии сведений о регистрации права в БТИ или Росреестре).

Список литературы

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 14.07.2022)
2. Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 января 2021 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400142323/#review> (дата обращения: 05.10.2022).
3. Журнал «Геодезия и картография» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://dzen.ru/kartgeocentre> (дата обращения: 05.10.2022).

4. Пресс-центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: Выявление ранее возникших прав на объекты недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/kak-deystvuet-zakon-o-vyyavlenii-ranee-voznikshikh-prav-na-obekty-nedvizhimosti/> (дата обращения: 05.10.2022).

5. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы: учебное пособие для вузов. – М.: Юрайт, 2022. – 164 с. – ISBN 978-5-534-13418-6 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/497318> (дата обращения: 07.10.2022).

6. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2022. – 1016 с. – ISBN 978-5-534-13090-4 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/494546> (дата обращения: 07.10.2022).