Информация по реализации Федерального закона от 30.12.2020   
№ 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о выявлении)

Наличие значительного числа объектов недвижимости, сведения о которых внесены как о ранее учтенных, но в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателях, создает проблемы для гражданского оборота недвижимости и при планировании деятельности органов власти.

В связи с этимосновными целями принятия закона являются:

1) формирование актуальной информации о правообладателях ранее учтенного объекта недвижимости (необходимость такой информации возникает к примеру, при возмещении убытков при ограничении прав на землю, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, согласовании местоположения границ земельных участков);

2) вовлечение в налоговый оборот ранее учтенных объектов недвижимости.

Законом о выявлении установлены процедура выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и порядок внесения в ЕГРН сведений о них.

В целях реализации процедуры выявления подготовлены:

1) приказ Росреестра от 15.03.2021 П/0100 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (проходит процедуру регистрации в Минюсте России);

В данном приказе предусматривается, что в кадастр недвижимости ЕГРН включаются сведения о вещных правах на объекты недвижимости, возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

а) о правообладателе(ях) объекта недвижимости, выявленном(ых) в порядке, предусмотренном статьей 69.1 Закона (физические лица: ФИО, дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, а также при наличии СНИЛС; юридические лица: полное наименование, ИНН, ОГРН);

б) реквизитах документов, подтверждающих, что выявленное лицо является правообладателем:

- виде (наименовании) документа (например, свидетельство о праве собственности на землю):

- серии и номере (при наличии);

- дате выдачи (подписания);

- наименовании органа (организации), выдавшего (выдавшей) документ;

в) решении о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (дате, номере, наименовании уполномоченного органа, принявшего такое решение).

Приказом также предусматривается, что при внесении сведений о выявленных правообладателях погашаются записи о вещных правах, внесенных ГКН до вступления в силу Закона № 218-ФЗ.

При этом запись о выявленном правообладателе погашается при государственной регистрации права на соответствующий объект недвижимости.

2) проект приказа Росреестра «Об установлении порядка проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, формы акта осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства» (проходит процедуру согласования).

Проект приказа как это следует из его названия устанавливает порядок осмотра объектов капитального строительства, в отношении которых выявляются правообладатели.

В частности, проектом приказа предусматривается следующее:

- осмотр проводится комиссией, состоящей из не менее чем трех представителей уполномоченного органа;

- до проведения осмотра размещается уведомление о дате его проведения (на официальном сайте и информационных щитах);

- комиссия проводит визуальный осмотр объектов либо осмотр с использованием технических средств для дистанционного зондирования Земли (например, с применением беспилотных летательных аппаратов или иных подобных средств);

- в ходе проведения осмотра осуществляется фотофиксация объекта(ов) недвижимости с указанием места и даты съемки. Материалы фотофиксации прилагаются к Акту осмотра;

- в Акте осмотра отражается информация о том существует или прекратил существование ОКС.

3) проект приказа Росреестра «О внесении изменений в некоторые приказы Росреестра в части совершенствования нормативного правового регулирования в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с выявлением правообладателей объектов недвижимости» (проходит процедуру согласования).

Данным проектом приказа вносятся изменения в приказы Росреестра:

1) от 19.08.2020 № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме»;

- форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество будет дополнена новым реквизитом 3.6. «Внесение сведений о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости»;

2) от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых   
в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

- в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости в реквизите «Особые отметки» будет отражаться информация о выявленных правообладателях.

Кроме того, в целях реализации Закона о выявлении планируется направление в органы власти субъектов РФ рекомендуемой формы решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.