

Т. В. Иванова¹, А. В. Дубровский¹*

Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости для внесения данных в ЕГРН

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: tatyanka-tanya-ivanova@mail.ru

Аннотация. На сегодняшний день в базе в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) имеется очень большой объем лишних данных, куча дублирующих объектов, которые, возможно, со временем разрушились. Для налоговой базы и для Росреестра это глобальная проблема, потому что по большому счету существует очень много объектов, которые должны облагаться налогами, но не облагаются налогом, потому что лицо, в отношении которого они принадлежат, не установлено. Если посмотреть на это с другой стороны, со стороны гражданина, например, у него на руках есть старое свидетельство о праве собственности, но в ЕГРН нет информации о владельце, то он может в любой момент заявить о своих правах на основании документа и сообщить об этом в случае судебного иска. В статье рассматриваются этапы и способы выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Ключевые слова: ранее учтенный объект недвижимости, государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ЕГРН

T. V. Ivanova¹, A.V. Dubrovsky¹*

Identification of the rights holders of previously registered real estate objects for entering data into the USRRE

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: tatyanka-tanya-ivanova@mail.ru

Abstract. To date, there is a very large amount of unnecessary data in the unified state register of real estate (USRRE) database, a bunch of duplicate objects that may have collapsed over time. For the tax base and for Rosreestr, this is a global problem, because by and large there are a lot of objects that should be taxed, but are not taxed, because the person in respect of whom they belong has not been identified. If you look at it from the other side, from the citizen's side, for example, he has an old certificate of ownership on his hands, but there is no information about the owner in the USRRE, then he can at any time declare his rights on the basis of the document and report this in case of a lawsuit. The article discusses the stages and methods of identifying the rights holders of previously registered real estate objects.

Keywords: previously registered real estate object, state cadastral registration, state registration of rights, USRRE

На сегодняшний день граждане при регистрации своих прав и совершении сделок с недвижимостью очень часто сталкиваются с понятием «ранее учтенный объект недвижимости», в результате у многих возникает вопрос – что это за объект?

Ранее учтенный объект недвижимости – это тот, который был зарегистрирован до даты вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также объекты, кадастровый учет которых не проводился, но права зарегистрированы в ЕГРН и на данный момент не были прекращены.

Связь между возведенными и существующими объектами капитального строительства (зданиями, строениями, сооружениями) и земельными участками, на которых они расположены, является безусловной и подтверждается выпиской из ЕГРН. Однако, зачастую в ЕГРН отсутствует информация о правообладателях земельных участков, которые предоставлены застройщикам до 1997 г., и объектах капитального строительства, возведенных на таких участках. В настоящее время в России существует большое количество таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, и у которых нет информации о правообладателях. В то же время собственники недвижимости могут ошибаться в том, что их права зарегистрированы, а наследники могут не знать, что у наследодателя были права на недвижимость из-за отсутствия (утери) документов и/или завещания (подачи заявления) правообладателя на государственную регистрацию принадлежащего ему права после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) [5].

Также причиной отсутствия у государства информации о правообладателях недвижимого имущества является отсутствие своевременного и качественного межведомственного взаимодействия органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, подведомственных организаций, располагающих информацией об инвентаризации недвижимости, права на которые возникли до 1997 г., и нотариусов.

В соответствии с частью 4 статьи 69 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), ранее учтенными объектами недвижимости признаются следующие объекты, представленные на рисунке 1.

1) объекты, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ (до 31 января 1998 г.) и государственный кадастровый учет которых не был осуществлен;	
2) объекты, поставленные на технический или государственный учет до 1 марта 2008 г. (т. е. до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ), и права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, причем все земельные участки до 1 марта 2008 г. были отмежеваны по правилам действующего на тот момент Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (далее – Закон № 28-ФЗ);	
3) объекты, учет которых не был проведен, однако права на них зарегистрированы (и не прекращены) и им присвоены условные номера органом, осуществляющим до 1 января 2005 г. регистрацию прав.	

Рис. 1. Ранее учтенные объекты недвижимости (РУОН)

Документы, подтверждающие право на ранее учтенный земельный участок представлены на рисунке 2.

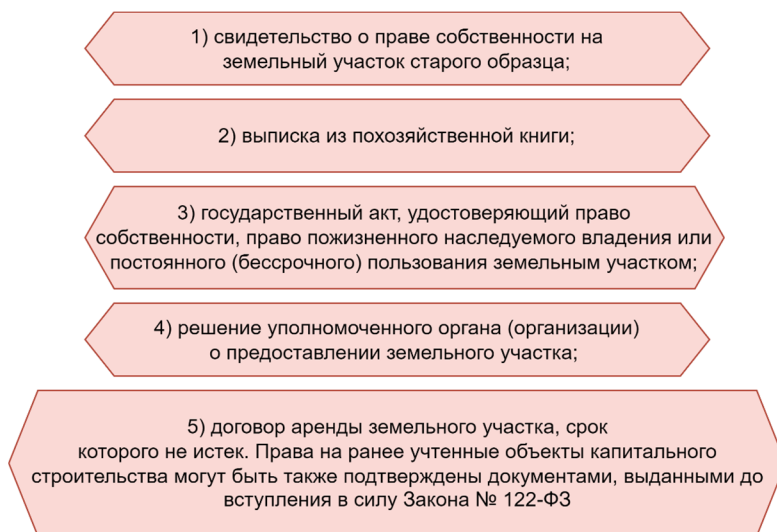


Рис. 2. Документы, подтверждающие право на РУОН

Следует отметить, что ранее зарегистрированный земельный участок мог пройти процедуру межевания, и тогда информация о нем в ЕГРН будет актуальной. Однако, если ранее зарегистрированный земельный участок не прошел процедуру межевания, то такой участок может содержаться в ЕГРН без координат и границ и не отображаться на публичной кадастровой карте. Если есть правоустанавливающий документ на земельный участок, но информации о нем в ЕГРН нет, то заинтересованное лицо может подать заявление в орган кадастрового учета о постановке на кадастровый учет ранее зарегистрированного земельного участка или объекта капитального строительства. При отсутствии препятствий информация о ранее зарегистрированном объекте недвижимости будет своевременно внесена в ЕГРН [5].

В связи с поручением Президента Российской Федерации обеспечить внесение изменений в законодательство, направленное на сокращение количества зданий и парковочных мест, незарегистрированных в ЕГРН, а также участков с неопределенными границами Новосибирская область является пилотным регионом.

В целях выполнения поручения Президента с 29 июня 2021 года вступил в силу положения Федерального закона от 30 декабря 2020 года за № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 518-ФЗ). Закон № 518-ФЗ устанавливает порядок выявления правообладателей ранее зарегистрированных объектов недвижимости и наделает органы исполнительной власти и местного самоуправления полномочиями по проведению подобных мероприятий.

Документ имеет большую социальную значимость и сопряжен с необходимостью установления и дальнейшего внесения в ЕГРН сведений о собственниках

объектов недвижимого имущества, определяемых как «ранее учтенные». Мероприятия по выявлению правообладателей ранее зарегистрированных объектов недвижимости включает в себя несколько этапов, которые представлены на рисунке 3.

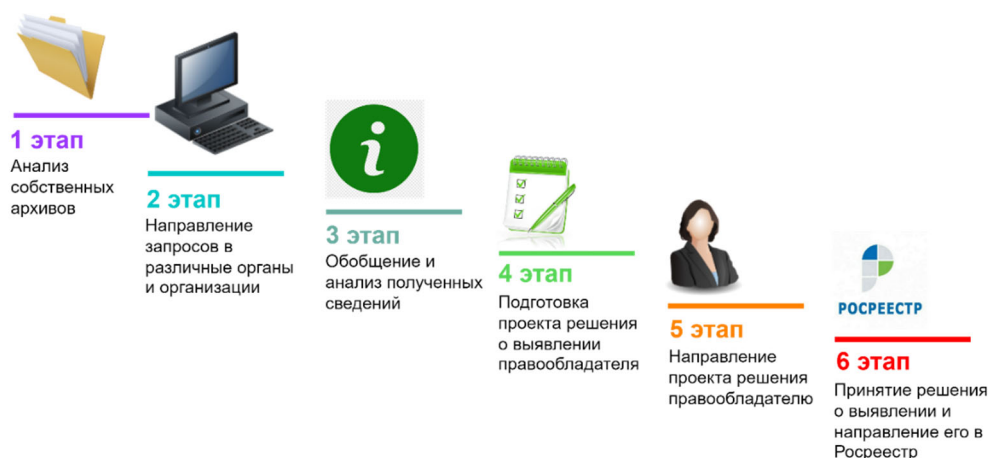


Рис. 3. Этапы выявления правообладателей РУОН

В заключении хотелось бы отметить, что работа, проводимая в рамках реализации положений Закона № 518-ФЗ, должна в конечном итоге привести к повышению актуальности и достоверности данных ЕГРН, к полноте информации как о недвижимом имуществе, так и о объектах и их правообладателях. Высококачественный информационный ресурс является ключом к стабильности собственности и экономическому потенциалу регионов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Тарасов, А. С. Вопросы использования земель в системе стратегического планирования / А. С. Тарасов // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 4. – С. 6-17. – DOI 10.23947/2413-1474-2017-4-6-17.
2. Бикташева, А. Ф. Проблемы государственного прогнозирования использования земель / А. Ф. Бикташева, К. С. Иванова, В. В. Герфанова // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью : Сборник статей IV Национальной научно-практической конференции, Екатеринбург, 08 апреля 2022 года / Отв. редактор Е.А. Акулова. – Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2022. – С. 209-216.
3. Афонина, И. А. Стратегический анализ использования земельно-имущественных ресурсов города Москвы / И. А. Афонина, Р. В. Солдатов // Микроэкономика. – 2020. – № 1. – С. 94-106.
4. Дубровский, А.В. Перспективное районирование территории для цели рационального использования в хозяйственной деятельности [Текст] /А.В. Дубровский, - Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов – Новосибирск: СГУГиТ, 2016.
5. Дорош М.П. Технологический процесс методики повышения качества данных в едином государственном реестре недвижимости / М.П. Дорош– Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22 №3 – С. 161–170

6. Батин, П. С. Перспективное планирование развития городской территории с учетом проектного срока эксплуатации существующих зданий и сооружений [Текст] / П. С. Батин, А. В. Дубровский, О. О. Твердовская, В. П. Шабалина. – Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых «Молодежь. наука. технологии» : сб. материалов. – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. – С. 120 -125.
7. Саламова, А. С. Экономическая эффективность управления земельными ресурсами / А. С. Саламова // Актуальные вопросы современной экономики. – 2020. – № 11. – С. 594-599. – DOI 10.34755/IROK.2020.98.52.018.
8. Кузьмич, Н. П. Территориальное планирование в целях развития сельских территорий / Н. П. Кузьмич // Наука и бизнес: пути развития. – 2021. – № 4(118). – С. 157-160.
9. Дубровский А.В., Федорчук А.С. Применение коэффициента инвестиционной привлекательности проекта для организации эффективной системы землепользования. Естественные и технические науки № 8 (171) 2022 г. – М.: ООО «Издательство «Спутник+». – С. 105–112.
10. Дубровский А.В. Методическое и технологическое обеспечение системы эффективного землепользования. Естественные и технические науки, №4 (167), 2022. – М.: ООО «Издательство «Спутник+», 2022. –DOI:10.25633/ETN.2022.04.11.

© Т. В. Иванова, А. В. Дубровский, 2023