О необходимости внесения правообладателями сведений в Единый государственный реестр недвижимости о границах используемых земельных участков и зданий (строений, сооружений), о регистрации прав на объекты недвижимости (земельные участки, здания, строения, сооружения)

Согласно пункту 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Пунктом 3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в пункте 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, в Едином государственном реестре недвижимости ***обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, указанных в пункте 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделки с указанным объектом недвижимости***, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 218-ФЗ.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в пункте 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, также является ***обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости***. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Необходимо отметить, что сведения, внесенные в ЕГРН о зарегистрированных правах, уточненных границах земельных участков, о местоположении объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), имеют преимущество, поскольку без их внесения в ЕГРН правообладатели не могут осуществить юридически значимые действия с недвижимостью, например, продать, подарить, передать по наследству. Отсутствие данных о правах в ЕГРН влечет за собой риски нарушения прав правообладателей.

Информация о зарегистрированном в установленном порядке праве на объекты недвижимого имущества и их техническом учете, государственном

учете или государственном кадастровом учете содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, получить которую правообладатели вправе путем обращения в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

При отсутствии сведений в ЕГРН о зарегистрированном праве и техническом учете, государственном учете или государственном кадастровом учете объектов недвижимого имущества выдается уведомление об отсутствии сведений, это означает, что правообладателю необходимо обеспечить выполнение в отношении объекта (объектов) недвижимого имущества кадастровые работы (подготовка межевого плана земельного участка, подготовка технического плана на здание, строение, сооружение) и подать через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о внесении сведений в ЕНГРН о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном, а также заявление о государственной регистрации права (подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости).

При наличии в выписке из ЕГРН сведений о техническом учете, государственном учете или государственном кадастровом учете объектов недвижимого имущества, в случае отсутствия сведений в ЕГРН о регистрации права, необходимо подать через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о государственной регистрации права на ранее учтенные объекты недвижимого имущества.

При наличии в выписке из ЕГРН сведений о регистрации права на объекты недвижимого имущества, в случае отсутствия сведений о их техническом учете, государственном учете или государственном кадастровом учете, необходимо обеспечить выполнение в отношении объекта (объектов) недвижимого имущества кадастровые работы (подготовка межевого плана земельного участка, подготовка технического плана на здание, строение, сооружение) и подать через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о внесении сведений в ЕГРН о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном.

Комитет по управлению имуществом
Гатчинского муниципального района
Ленинградской области