

Убрать объект-призрак с земельного участка теперь можно без суда

Бывают ситуации, когда пробелы в законодательстве препятствуют гражданам и юридическим лицам, в полной мере осуществлять принадлежащие им права. Например, вы приобрели земельный участок, решили построить на нем здание, но оказалось, что, согласно сведениям ЕГРН на данном участке уже расположен объект капитального строительства, вот только собственник объекта право на него не зарегистрировал и фактически объекта на земле уже не существует. Или же собственник недвижимости был ликвидирован (юридическое лицо) или умер (физическое лицо), а права на объект не перешли по наследству к другим лицам.

Естественно, сведения ЕГРН необходимо привести в соответствие с действительностью. Однако до недавнего времени сделать это было не совсем просто.

До 13.07.2020 в соответствии с ч.2 ст. 15 Закона о регистрации недвижимости, подать заявление и пакет документов на снятие объекта капитального строительства с кадастрового учета мог исключительно собственник такого объекта. Но когда у заявителя не имелось правоустанавливающих документов на такой объект, органом регистрации прав принимались решения об отказе в снятии с кадастрового учета. Оставался один путь – обращение в суд с иском о снятии с кадастрового учета спорного объекта.

Однако и в случае обращения в суд возникали проблемы, так как ответчика по такому спору определить сложно (собственник ведь неизвестен или его уже не существует) и, как правило, истцы указывали в качестве ответчика – орган регистрации прав, что в корне не верно, поскольку Управление не имеет материального – правового интереса на спорный объект недвижимости и не претендует на него, тем самым не нарушает прав истца.

Изложенная проблема была решена с внесением изменений в Закон о регистрации недвижимости Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ. Теперь законодатель предусмотрел подобные ситуации и дополнил ч. 2 ст. 15 Закона новыми пунктами.

Так, согласно п. 2.1 ч. 1 ст. 15 Закона снять с кадастрового учета прекративший свое существование объект капитального строительства, права на который не зарегистрированы в ЕГРН или собственник которого был ликвидирован (юридическое лицо) или умер (физическое лицо), а права на объект не перешли по наследству к другим лицам, может собственник земельного участка, на котором был расположен такой объект.

Введение данного нормоположения восполнило имеющийся в законодательстве пробел, что позволит участникам гражданского оборота в полной мере реализовать принадлежащие им права без дополнительных судебных тяжб.

*Зубцова Юлия Евгеньевна
Исполняющая обязанности начальника
отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Юлия Морозова пресс-секретарь Управления Росреестра по Алтайскому краю

+7 913-247-86-04; +7 (3852) 29 17 27

22press_rosreestr@mail.ru www.rosreestr.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16

САМОЕ АКТУАЛЬНОЕ О РАБОТЕ ВЕДОМСТВА

в Instagram [rosreestr_altaiskii_krai](#)