

Нередко бывают такие ситуации, когда пробелы в законодательстве препятствуют гражданам и юридическим лицам, в полной мере осуществлять принадлежащие им права. Например, гражданин приобрел земельный участок, решил построить на нем здание, но оказалось, что, согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее - 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 (юридическое лицо) был ликвидирован 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 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон), 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 и, как правило, истцы указывали в качестве ответчика – орган регистрации прав, что в корне не верно, поскольку Управление не имеет материально – правового интереса на спорный объект недвижимости и не претендует на него, тем самым не нарушает прав истца, – прокомментировали ситуацию в Управлении Росреестра по Республике Адыгея. Данная проблема была решена с внесением изменений в Закон о регистрации недвижимости. 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.