

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ КАЗАЧИНСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАХАРОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ (проект)

00.09. 2022г.

с. Захаровка

№ 00

**О выявлении правообладателей ранее учтенных
объектов недвижимости на территории Захаровского
сельсовета**

В целях организации мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, если права на данные объекты недвижимости возникли и правоустанавливающие документы на них оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), при этом такие права не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГ-ФЗ от РН, выявление правообладателей), в соответствии с Федеральным законом №518-ФЗ от 30.12.2020 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и с принятием Федерального закона от 26.05.2021 № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 148-ФЗ), обеспечения качества реализации положений статьи 2 Закона № 148-ФЗ, руководствуясь статьей 17 Устава Захаровского сельсовета Казачинского района Красноярского края,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на территории Захаровского сельсовета согласно приложению.
2. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.
3. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования (обнародования) в газете «Ведомости органа местного самоуправления Захаровский сельсовет» и подлежит размещению на официальном сайте администрации Захаровского сельсовета захаровский.рф.

Глава
Захаровского сельсовета

Т.А.Розе

**Порядок
выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на
территории Захаровского сельсовета**

**1. Выявление правообладателей в соответствии
с Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

1.1. Работа по выявлению правообладателей осуществляется в отношении: земельных участков; зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

1.2. Для организации работы по выявлению правообладателей администрация Захаровского сельсовета (далее – администрация сельсовета) направляет в действующий на территории субъекта Российской Федерации соответствующий орган регистрации прав письмо о предоставлении перечней указанных в пункте 1.1 настоящих Рекомендаций ранее учтенных объектов недвижимости (далее – перечни).

1.3 Администрации рекомендуется при получении перечня:

в возможно короткий срок (не более чем 10 календарных дней):

- направить запросы в иные органы и организации (в том числе в налоговые органы, органы записи актов гражданского состояния, нотариусам, органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации) в целях получения необходимых сведений и документов (в том числе копий технических паспортов и т.п.), предусмотренных частью 4 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ;

- извещать граждан и юридических лиц (в том числе посредством опубликования извещения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации Захаровского сельсовета, на официальных сайтах органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в сети «Интернет», на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории к «О внесении изменений в которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости) о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости такими правообладателями, в том числе о порядке предоставления любыми заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними в связи с проведением мероприятий по выявлению правообладателей (далее – извещение) с указанием информации, предусмотренной пунктом 1.5 настоящих Рекомендаций;

в срок не более чем 30 календарных дней сопоставлять содержащиеся в перечнях сведения:

- с имеющейся в их распоряжении архивной документацией;

- данными похозяйственных книг;

- документами, полученными от иных органов, организаций;

- сведениями, документами, представленными правообладателями таких объектов недвижимости (их уполномоченными представителями) либо иными лицами, права и

законные интересы которых могут быть затронуты в связи с выявлением правообладателей.

1.4. В указанном в пункте 1.3 настоящего Порядка извещении в числе прочего рекомендуется указывать информацию:

о видах, кадастровых номерах и адресах объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН;

возможности самостоятельного обращения за государственной регистрацией ранее возникшего права в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ;

возможности и сроках обращения граждан в уполномоченные органы в целях обеспечения указанным органом государственной регистрации прав на объекты недвижимости, подпадающие под действие Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»:

- земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

- находящихся на таких земельных участках объекты капитального строительства; освобождении от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ права на объект недвижимости (до 31.01.1998).

1.5. Администрации сельсовета, если ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, после реализации предусмотренных пунктом 1.3 настоящих Рекомендаций мероприятий и в целях подтверждения существования таких объектов на момент проведения работ по выявлению правообладателей рекомендуется в соответствии с порядком проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей, установленным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (далее – орган нормативно-правового регулирования):

провести осмотр здания, сооружения или объекта незавершенного строительства; оформить акт осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей по форме, установленной органом нормативно-правового регулирования, если такие здание, сооружение или объект незавершенного строительства не прекратили свое существование.

1.6. Если при проведении указанного в пункте 1.5 настоящего Порядка осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства установлено, что такой объект недвижимости прекратил свое существование, администрация сельсовета, в соответствии с частью 8 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ представляет в орган регистрации прав заявление о снятии с государственного кадастрового учета прекратившего существование объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН, с приложением акта его осмотра, уведомив не позднее чем за тридцать дней до подачи указанного заявления лицо, выявленное в качестве правообладателя такого объекта недвижимости, способами, указанными в пункте 2 части 9 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ (в редакции, которая вступит в силу 29.06.2021). При этом подготовка и

представление в орган регистрации прав акта обследования не требуется.

1.7. Администрация сельсовета, после проведения мероприятий, указанных в пункте 1.3 настоящего Порядка, если ответы на направленные ранее запросы не содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости и ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, не прекратившие свое существование, готовят проект решения о выявлении правообладателя (далее – проект решения) с указанием в нем сведений, предусмотренных частью 6 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ.

1.8. Согласно части 9 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ в течение пяти рабочих дней с момента подготовки проекта решения администрация сельсовета:

размещает на официальном сайте органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления в сети «Интернет» следующие сведения об объекте недвижимости, правообладатель которого выявлен:

- кадастровый номер ранее учтенного объекта недвижимости, содержащийся в ЕГРН, вид, назначение, площадь, иную основную характеристику (при наличии);
- адрес объекта недвижимости (при отсутствии адреса – его местоположение);
- срок, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости;
- фамилию, имя, отчество (при наличии) – в отношении выявленного правообладателя, являющегося физическим лицом;
- полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер – в отношении правообладателя, являющегося юридическим лицом;

вручает проект решения с распиской в получении лицу, выявленному в качестве правообладателя, с указанием срока (тридцать дней со дня получения указанным лицом проекта решения), в течение которого им могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, либо направляет проект решения или в форме электронного документа и (или) электронного образа документа по адресу электронной почты, если сведения об электронной почте были представлены в уполномоченный орган правообладателем в письменном виде, или в форме бумажного документа заказным письмом с уведомлением о вручении.

1.9. Администрация сельсовета принимает решение о выявлении правообладателя (далее – решение), если в течение сорокапятидневного срока со дня получения проекта решения выявленным в качестве правообладателя лицом ему не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения (часть 12 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ).

1.10. Согласно пункту 1 части 14 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ администрация сельсовета в срок не более пяти рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя:

направляет в орган регистрации прав заявление о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости с приложением такого решения и документов, содержащих сведения, полученные по запросам, направленным в соответствии с пунктом 1.3 настоящего Порядка;

вручает копию решения с распиской в получении лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо направляет ее данному лицу способами, указанными в пункте 1.8 настоящего Порядка.

1.11. Администрация сельсовета в отношении выявленных по итогам указанных в пункте 1.5 настоящего Порядка работ объектов недвижимости, которые отвечают признакам ранее учтенных, но сведения о них в ЕГРН отсутствуют (например, имеется технический паспорт здания/помещения, выданный органом технической инвентаризации):

проводит мероприятия (в том числе подготовку необходимых документов), предусмотренные пунктами 1.3, 1.5-1.9 настоящего Порядка; в срок не более пяти рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя согласно пункту 2 части 14 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ направляет в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости с приложением такого решения и документов, содержащих сведения, полученные по запросам, направленным в соответствии с пунктом 1.4 настоящих Рекомендаций, а также документом, предусмотренных пунктами 2 и (или) 3 части 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (копию решения с распиской в получении вручить лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо направить ее данному лицу способами, указанными в пункте 1.8 настоящего Порядка).

1.12. В случае если по итогам работ, указанных в пунктах 1.5 настоящего Порядка, администрацией сельсовета в том числе выявлены объекты, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, имеющие признаки самовольных построек (в частности, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений), в течение 10 рабочих дней со дня выявления указанных объектов о таких объектах в территориальный орган Росреестра для осуществления мероприятий в сфере государственного земельного надзора и в орган муниципального земельного контроля для принятия соответствующих мер направляются необходимые сведения.

2. Особенности выявления правообладателей с учетом положений Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»(далее – Закон № 93-ФЗ)

2.1. Работа по выявлению правообладателей указанных в статье 12 Закона № 93-ФЗ ранее учтенных объектов недвижимости – земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, а также находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства осуществляется с учетом положений Закона № 93-ФЗ.

2.2. Администраций сельсовета работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ, проводится в отношении объектов, содержащихся в перечнях.

2.3. Администрация сельсовета в отношении объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ, по результатам проведения мероприятий, предусмотренных пунктом 1.1 настоящего Порядка, инвентаризации имеющихся сведений и документов, поступивших обращений граждан организуют работу по подаче в орган регистрации прав заявлений

о государственной регистрации права собственности граждан на ранее учтенные объекты недвижимости, в отношении которых получены/имеются документы-основания (в том числе свидетельства о праве на наследство, государственные акты, свидетельства и другие документы, устанавливающие (удостоверяющие) права на объекты недвижимости, в том числе документы, указанные в абзаце втором пункта 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), выписки из похозяйственных книг).

2.3.1. Форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество приведена в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 (далее – приказ № П/0310).

Согласно приложению № 1 к приказу № П/0310, действуя от имени правообладателя объекта недвижимости, администрация сельсовета указывает в заявлении о государственной регистрации прав в том числе СНИЛС правообладателя (при наличии) и реквизиты документа, удостоверяющего личность такого правообладателя (реквизит 7.1). При этом в реквизите 8.1.2 заявления «Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Закона № 218-ФЗ – юридическом лице (в том числе органе государственной власти, ином государственном органе, органе местного самоуправления)» в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя, указывается статья 12 Закона № 93-ФЗ, в реквизите 8.1 заявления в графе «представителем, действующим на основании федерального закона» проставляется знак «V».

2.3.2. После осуществления органами государственной регистрации прав на объект недвижимости и передачи информации в администрацию сельсовета, она передает правообладателю объект недвижимости в том числе выписку из ЕГРН, выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ, в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

2.4. Если в администрацию сельсовета в отношении ранее учтенного объекта недвижимости, подпадающего под действие Закона № 93-ФЗ, заявление гражданина на проведение государственной регистрации прав не представлено, в отношении такого объекта недвижимости осуществляются мероприятия, предусмотренные пунктами 1.5-1.10 настоящего Порядка.

3. Особенности выявления правообладателей ранее учтенных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД)

3.1. Для организации работы по выявлению правообладателей помещений в МКД администрации сельсовета рекомендуется направлять в орган регистрации прав письмо о предоставлении перечня ранее учтенных помещений, расположенных МКД, права на которые в ЕГРН не зарегистрированы (далее – перечень помещений).

3.2. Орган регистрации прав осуществляет в течение 10 рабочих дней со дня поступления указанного в пункте 4.1 настоящего Порядка письма подготовку и направление в уполномоченный орган перечней помещений, расположенных в МКД,

сведения о которых содержатся в ЕГРН(с указанием кадастрового номера, вида объекта недвижимости, адреса (местоположения, включая номер помещения), назначения, площади), но права на них не зарегистрированы, в том числе в целях выявления администрацией сельсовета объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН;

объектов недвижимости, в отношении которых требуется осуществление государственной регистрации права.

Администрация сельсовета проводят анализ полученных перечней помещений.

3.3. В отношении помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но права на них не зарегистрированы, орган местного самоуправления проводит анализ имеющихся документов на предмет наличия/отсутствия оснований для выявления правообладателей (принятия соответствующего решения).

3.4. В отношении жилых помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, являющихся предметом договора безвозмездной передачи квартиры в собственность, подписанного и зарегистрированного до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, учитывая наличие на них ранее возникшего права физических лиц, уполномоченный орган проводит мероприятия по выявлению правообладателей, предусмотренные пунктами 1.3, 1.5-1.10 настоящего Порядка.

3.5. В отношении не находящихся в частной собственности жилых помещений, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, переданных по договору безвозмездной передачи квартиры в собственность с момента (после) вступления в силу Закона № 122-ФЗ, при отсутствии государственной регистрации этого права, а также помещений, которые не были предоставлены гражданам в порядке приватизации, однако используются на условиях договора найма жилого помещения (гражданами), аренды (юридическими лицами) и соответствующая информация (документы) имеется в распоряжении администрации сельсовета, сведения о которых содержатся в ЕГРН и выявление правообладателей которых не может быть осуществлено в порядке статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, администрации сельсовета рекомендуется:

подготовить документы, в том числе заявление (форма которого утверждена приказом № П/0310), для государственной регистрации права муниципальной собственности на них и представить такие документы на государственную регистрацию права в установленном Законом № 218-ФЗ порядке в орган регистрации прав;

организовать взаимодействие с гражданами, которым предоставлены такие помещения в порядке приватизации, по договорам найма (коммерческого), и юридическими лицами, которым помещения предоставлены по договорам аренды, заключенным на срок не менее года, в целях последующего представления документов в орган регистрации прав для государственной регистрации соответствующего права, ограничения права (если оно подлежит государственной регистрации).

3.6. В отношении выявленных помещений, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН (не включены в перечень), рекомендуется проводить анализ имеющихся в распоряжении уполномоченных органов и организаций, осуществляющих хранение архива технической документации, документов, в том числе на предмет наличия/отсутствия оснований для внесения в ЕГРН сведений о таких помещениях и выявленных их правообладателей в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ.

3.7. В отношении жилых помещений, являющихся предметом договора безвозмездной передачи квартиры в собственность, подписанного и зарегистрированного до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, уполномоченному органу рекомендуется проводить

мероприятия по выявлению правообладателей в соответствии с пунктами 1.34, 1.5-1.9, 1.11 настоящего Порядка.

3.8. В отношении не находящихся в частной собственности ранее учтенных жилых помещений, не учтенных в ЕГРН, являющихся предметом заключенного после вступления в силу Закона № 122-ФЗ договора безвозмездной передачи квартиры в собственность, договора найма жилого помещения (гражданами), договора аренды (юридическими лицами), выявление правообладателей которых не может быть осуществлено в порядке статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, администрация сельсовета рекомендуется подготовить документы, необходимые для осуществления их государственного кадастрового учета и государственной регистрации права муниципальной собственности на них, и представить такие документы в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке, а также организовать взаимодействие с гражданами и юридическими лицами в целях последующего представления документов в орган регистрации прав для государственной регистрации соответствующего права указанных лиц, ограничения права (если оно подлежит государственной регистрации).