



АДМИНИСТРАЦИЯ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.12.2022

№ 17

Об утверждении Порядка выявления ранее учтенных объектов недвижимости

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании статьи 69.1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», руководствуясь Уставом Советского района города Челябинска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок выявления ранее учтенных объектов недвижимости.
2. Организационному отделу администрации района (Микрюкова О.Г.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Советского района в сети Интернет.
3. Внести настоящее постановление в раздел 11 «Прочие вопросы» нормативной правовой базы местного самоуправления Советского района.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Советского района Е.А. Петрова.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Глава Советского района



В.Е. Макаров

к Постановлению администрации
Советского района города Челябинска
от «29» 12 2022 года № 17

ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее - Порядок) разработан в соответствии со статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), в целях актуализации сведений в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, повышения степени защиты прав собственности и иных вещных прав на такие объекты.

1.2. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, в каком они используются в Законе № 218-ФЗ.

1.3. Настоящий Порядок включает в себя выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, если права на данные объекты недвижимости возникли и правоустанавливающие документы или документы, удостоверяющие права 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» (до 31 января 1998 года) (далее - Закон № 122-ФЗ), при этом такие права не зарегистрированы в ЕГРН, и обеспечение внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

1.4. Мероприятия по выявлению правообладателей осуществляются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

1.5. Структурным подразделением, ведущим работы по реализации настоящих мероприятий, является отдел благоустройства и обеспечения жизнедеятельности территории администрации Советского района (далее – отдел).

Отдел обеспечивает внесение в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Порядком.

1.6. Сведения о подлежащих выявлению в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе документы, подтверждающие права на ранее учтенные объекты недвижимости, могут быть представлены в отдел правообладателями таких объектов недвижимости (их уполномоченными представителями) либо иными лицами, права

и законные интересы которых могут быть затронуты в связи с выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

При предоставлении заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними одновременно должны быть представлены реквизиты документа, удостоверяющего личность, а также сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке.

2. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Сотрудники отдела в целях организации работы по выявлению правообладателей:

2.1. Направляют в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее - управление Росреестра по Челябинской области) письмо о предоставлении перечней, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка, ранее учтенных объектов недвижимости (далее - перечни), расположенных в границах Советского района города Челябинска.

2.2. При получении перечня:

2.2.1. В течение 30 (тридцати) дней проводят анализ сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении администрации Советского района.

2.2.2. В течение 30 (тридцати) дней направляют запросы:

1) в органы государственной власти, организации, осуществлявшие до 31 января 1998 года учет и регистрацию прав на объекты недвижимости;

2) в федеральный орган исполнительной власти в сфере внутренних дел либо его территориальный орган - в целях получения информации о первичной выдаче и (или) замене документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации, выданного лицу, выявленному в порядке, предусмотренном настоящим Порядком, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, об адресе регистрации такого лица по месту жительства и (или) по месту пребывания, а также о дате и месте его рождения (при условии отсутствия информации о дате и месте его рождения и подтверждающих ее документов в распоряжении администрации Советского района);

3) в орган, уполномоченный на присвоение страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, - в целях получения сведений об этом номере (при условии отсутствия указанных сведений и подтверждающих их документов в распоряжении администрации Советского района);

4) оператору федеральной информационной системы Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния - в целях получения

сведений о возможной смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, перемене его имени;

5) нотариусу по месту открытия наследства - в целях получения сведений о лицах, у которых возникли права на ранее учтенный объект недвижимости в результате наследования (при наличии информации о смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости);

6) в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей - в целях получения сведений о государственной регистрации юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей;

7) в налоговый орган по Челябинской области - в целях получения имеющихся в налоговых органах сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, сведений о правообладателях которых недостаточно для постановки на учет правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в налоговом органе по месту нахождения принадлежащих им объектов недвижимости (при условии отсутствия указанных сведений и подтверждающих их документов в распоряжении администрации Советского района).

2.2.3. В течение 30 (тридцати) дней извещают граждан и юридических лиц (в том числе посредством опубликования извещения в печатном издании «Вечерний Челябинск», на официальном сайте администрации Советского района (www.sovadm74.ru), на информационных щитах в границах территории, на которой 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:

- 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 № 93ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»:

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

2) находящихся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

3) освобождении от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ права на объект недвижимости (до 31 января 1998 года).

2.3. Если ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, после реализации мероприятий, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего Порядка и в целях подтверждения существования таких объектов на момент проведения работ по выявлению правообладателей:

- проводят осмотр здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в соответствии с Приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179 «Об установлении порядка проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» (далее - Приказ Росреестра от 28.04.2021 № П/0179);

- оформляют акт осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей по форме, в соответствии с Приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179.

При подготовке к проведению осмотра сотрудники отдела в течение трех месяцев:

- распоряжением администрации Советского района создают комиссию в составе не менее трех представителей администрации Советского района, определяют таким актом председателя комиссии;

- не позднее 2 (двух) дней до дня проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства размещают на официальном сайте администрации Советского района уведомление о проведении осмотра (осмотров) объекта (объектов) недвижимости с указанием даты проведения осмотра (осмотров) и периода времени, в течение которого будет проводиться такой осмотр.

Акт осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства оформляется в течение 10 (десяти) дней с даты проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства.

2.4. После проведения мероприятий, предусмотренных пунктами 2.1 - 2.3 настоящего Порядка, в течение 30 (тридцати) дней сотрудники отдела:

2.4.1. Осуществляют подготовку проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (далее - проект решения), в котором указываются:

1) кадастровый номер ранее учтенного объекта недвижимости, содержащийся в ЕГРН, а в случае отсутствия такого кадастрового номера - вид, назначение, площадь, иная основная характеристика (при наличии), адрес такого объекта недвижимости (при отсутствии адреса ранее учтенного объекта недвижимости - его местоположение);

2) в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося физическим лицом: фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, вид и реквизиты документов, удостоверяющих

личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания;

3) в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося юридическим лицом: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

4) документы, подтверждающие, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости, их реквизиты (при наличии у документов реквизитов);

5) результаты осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, подтверждающие, что на момент проведения мероприятий по выявлению правообладателей таких объектов недвижимости, являющихся ранее учтенными, они не прекратили свое существование.

В случае подтверждения по результатам осмотра факта существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства акт такого осмотра является приложением к проекту решения.

2.4.2. В течение пяти рабочих дней с момента подготовки проекта решения:

1) размещают на официальном сайте администрации Советского района сведения о данном объекте недвижимости в объеме, предусмотренном подпунктом 1 пункта 2.4.1 настоящего Порядка, сроке, в течение которого в соответствии с пунктом 2.4.4 пункта 2.4 настоящего Порядка могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, а также в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося физическим лицом, - фамилию, имя, отчество (при наличии), в отношении правообладателя, являющегося юридическим лицом, - полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

2) направляют заказным письмом с уведомлением о вручении проект решения лицу, выявленному в соответствии с настоящим Порядком, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, по адресу регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания (в отношении физического лица), или по адресу юридического лица в пределах его места нахождения (в отношении юридического лица) с указанием срока, в течение которого в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Порядка могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, либо вручают проект решения указанному лицу с распиской в получении.

В случае, если правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1.6 настоящего Порядка в письменном виде представлены сведения об адресе электронной почты для связи с ним, указанный проект решения в форме электронного документа и (или) электронного образа документа направляется ему только по такому адресу электронной почты.

2.4.3. Проект решения считается полученным лицом, выявленным в соответствии с настоящим Порядком, в качестве правообладателя ранее учтенного

объекта недвижимости, со дня вручения ему указанного в подпункте 2 пункта 2.4.2 настоящего Порядка заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи» данного заказного письма либо со дня, указанного в расписке о получении этим лицом проекта решения, а в случае, если в соответствии с подпунктом 2 пункта 2.4.2 настоящего Порядка проект решения был направлен только по электронной почте - со дня направления.

2.4.4. Лицо, выявленное в соответствии с настоящим Порядком в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо иное заинтересованное лицо вправе представить в администрацию Советского района в письменной форме или в форме электронного документа (электронного образа документа) возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения, с приложением обосновывающих такие возражения документов (электронных образов таких документов) (при их наличии), свидетельствующих о том, что такое лицо не является правообладателем указанного объекта недвижимости, в течение тридцати дней со дня получения указанным лицом проекта решения.

2.4.5. В случае, если в течение сорока пяти дней со дня получения проекта решения лицом, выявленным в соответствии с настоящим Порядком, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, в администрацию Советского района не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения, администрация Советского района принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости оформляется постановлением администрации Советского района.

2.4.6. В случае, если в течение сорока пятидневного срока от лиц, указанных в пункте 2.4.4 настоящего Порядка, в администрацию Советского района поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанного в проекте решения, решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не принимается.

В таком случае администрация Советского района в течение одного года со дня поступления указанных возражений обращается в суд с заявлением о внесении в ЕГРН сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, вещных правах на данный объект недвижимости, а также о выявленном в соответствии с настоящим Порядком правообладателе данного объекта недвижимости.

2.4.7. В срок не более пяти рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости отдел направляет в орган регистрации прав:

- 1) заявление о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости - в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением сведений о его правообладателе, содержатся в ЕГРН;

2) заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости - в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о его правообладателе в ЕГРН отсутствуют.

2.4.8. К заявлению, указанному в подпункте 1 пункта 2.4.7 настоящего Порядка, прилагаются решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и документы, содержащие сведения, полученные по запросам, направленным в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Порядка.

2.4.9. К заявлениям, указанным в подпункте 2 пункта 2.4.7 настоящего Порядка, прилагаются:

1) решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости;

2) документы, содержащие сведения, полученные по запросам, направленным в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Порядка;

3) документы (копии документов, заверенных в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающие или подтверждающие право на объект недвижимости, в том числе государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона № 122-ФЗ и представленные заинтересованными лицами в соответствии с пунктом 1.6 настоящего Порядка и (или) документы, подтверждающие ранее осуществленный государственный учет указанных объектов недвижимости подтверждающие права на них, представленные соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

2.4.10. В срок не более пяти рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости отдел направляет копию решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости лицу, выявленному в соответствии с настоящим Порядком, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, по адресу регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания (в отношении физического лица) или по адресу юридического лица в пределах его места нахождения (в отношении юридического лица) либо вручает указанному лицу с распиской в получении. В случае, если правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости были представлены сведения об адресе электронной почты для связи с ним, копия указанного решения (электронный образ), подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется ему только по такому адресу электронной почты.

2.5. Проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не подготавливается в случаях:

1) если ответы на запросы, указанные в пункте 2.2.2 настоящего Порядка, содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости;

2) если ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование. В таком случае отдел обращается в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости.

Не позднее чем за тридцать дней до подачи указанного заявления отдел уведомляет об этом лицо, выявленное в качестве правообладателя такого объекта недвижимости, способами, указанными в подпункте 2 пункта 2.4.2 настоящего Порядка.

2.6. Отдел вправе обеспечить выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения границ земельных участков, правоустанавливающие документы или документы, удостоверяющие права на которые, были оформлены до 31 января 1998 года и указанные права не были зарегистрированы в ЕГРН.

Отдел также вправе обеспечить выполнение кадастровых работ в отношении этих объектов и в дальнейшем обратиться без доверенности от имени правообладателей таких земельных участков в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ таких земельных участков.

В указанных случаях отдел обязан в течение двадцати дней со дня получения выписки из ЕГРН по результатам государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ соответствующего земельного участка передать ее правообладателю ранее учтенного земельного участка либо направить ему данную выписку по предоставленным в отдел в соответствии с пунктом 1.6 настоящего Порядка почтовому адресу или адресу электронной почты. При наличии возражений со стороны правообладателя ранее учтенного земельного участка относительно выполнения кадастровых работ в целях уточнения границ принадлежащего ему земельного участка указанные работы в соответствии с настоящей частью не выполняются.

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

3.1. В отношении помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но права на них не зарегистрированы, отдел в течение 30 (тридцати) проводит анализ имеющихся документов на предмет наличия/отсутствия оснований для выявления правообладателей (принятия соответствующего решения).

3.2. 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, отдел проводит мероприятия по выявлению правообладателей, предусмотренных пунктами 2.2.2, 2.2.3, 2.4 настоящего Порядка.

3.3. 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 Советского района, сведения о которых содержатся в ЕГРН и выявление правообладателей которых не может быть осуществлено в порядке статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, отдел в течение 30 (тридцати) дней направляет в Управление Росреестра по Челябинской области документы для государственной регистрации права муниципальной собственности на них.

3.4. 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, сотрудники отдела проводят мероприятия по выявлению правообладателей в соответствии с пунктами 2.2, 2.4 настоящего Порядка.

Глава Советского района



В.Е. Макаров