



**ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
КУСИНСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ МАГНИТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

456950, Челябинская область, Кусинский район, р.п.Магнитка, ул.Карла Маркса, д.9 ОГРН
1027401758560, ИНН 7434001112Тел./факс 8 (35154) 3-54-73, 3-54-75, 3-59-01

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 42**

от 10.06.2022г.

р.п. Магнитка

Об утверждении Порядка выявления
правообладателей 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 Магнитского городского поселения,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (Приложение).
2. Постановление подлежит официальному обнародованию на информационных стендах и размещению на официальном сайте администрации Магнитского городского поселения, вступает в законную силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Магнитского городского поселения



С.А. Потеряев

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. Уполномоченным органом по реализации настоящих мероприятий (далее - уполномоченный орган) в отношении земельных участков, объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства, жилых помещений в многоквартирных домах, нежилых помещений в многоквартирных домах является Администрация Магнитского городского поселения: 456950, Кусинский район, р.п. Магнитка, ул. Карла Маркса, д. 9, тел. (35154) 3-59-01, 3-54-73, адрес эл. почты adm_magn@mail.ru.

Уполномоченный орган 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 соответствующий уполномоченный орган, указанный в п. 1.5 настоящего Порядка, 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

Уполномоченный орган, указанный в пункте 1.5 настоящего Порядка, 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 Магнитского городского поселения Кусинского муниципального района.

2.2. При получении перечня:

2.2.1. В течение 30 дней проводят анализ сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении Администрации Магнитского городского поселения.

2.2.2. В течение 10 рабочих 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 уполномоченного органа);

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 уполномоченного органа);

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 уполномоченного органа).

2.2.3. В течение 10 рабочих дней извещают граждан и юридических лиц (в том числе посредством опубликования извещения на официальном сайте администрации Магнитского городского поселения <https://magnitka-adm.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 № 93-ФЗ «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 уполномоченный орган:

- проводит 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);

- оформляет 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 уполномоченный орган в течение трех месяцев:

- распоряжением администрации Магнитского городского поселения создает комиссию в составе не менее трех представителей уполномоченного органа, определяет таким актом председателя комиссии;

- не позднее 7 дней до дня проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства размещают на официальном сайте администрации Магнитского городского поселения 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 3 рабочих 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 5 рабочих дней уполномоченный орган:

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 Магнитского городского поселения 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 пункт 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 вручает 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 уполномоченный орган 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 уполномоченный орган не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, уполномоченный орган принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости оформляется Распоряжением администрации Магнитского городского поселения.

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

В таком случае уполномоченный орган 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 уполномоченный орган 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, уполномоченным органом Администрацией Магнитского городского поселения 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 уполномоченный орган 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 уполномоченный орган 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 уполномоченный орган уведомляет об этом лицо, выявленное в качестве правообладателя такого объекта недвижимости, способами, указанными в подпункте 2 пункта 2.4.2 настоящего Порядка.

2.6. Администрация Магнитского городского поселения 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.

Уполномоченный орган администрация Магнитского городского поселения 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 уполномоченный орган 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 уполномоченные органы в соответствии с пунктом 1.5 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, уполномоченный орган в течение 30 дней 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, уполномоченный орган 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 уполномоченного органа, сведения о которых содержатся в ЕГРН и выявление правообладателей которых не может быть осуществлено в порядке статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, уполномоченный орган в течение 10 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, уполномоченные органы проводят мероприятия по выявлению правообладателей в соответствии с пунктами 2.2, 2.4 настоящего Порядка.