

## Рекомендации – пошаговый алгоритм действий для органов местного самоуправления по реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Как выявлять правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

С 29 июля 2021 года у органов МСУ поселений, муниципальных и городских округов, а также внутригородских районов появилось новое полномочие. Они должны выявлять на своих территориях правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлять сведения о них для внесения в ЕГРН. Речь идет о правообладателях, которые отвечают двум критериям.

1. Имеющиеся у правообладателя правоустанавливающие документы на объект были оформлены до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, то есть не позднее 31 января 1998 года.
2. Права на объект не зарегистрированы в ЕГРН.

Предлагаем алгоритм из семи шагов. Следуйте ему, чтобы выявить правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

### На заметку

*Какую проблему решит новый закон.*

Цель нового закона — решить проблему с объектами, права на которые возникли до появления нынешней системы государственной регистрации прав на недвижимость. В большинстве случаев владельцы такого имущества обзавелись им либо в 90-е годы, либо в тот период, когда права на объекты капитального строительства удостоверяли БТИ. Права на многие из этих объектов до сих пор не зарегистрированы в реестре. В результате местные и региональные бюджеты недополучают средства в виде платежей по налогу на имущество.

Шаг 1. Поднимите документы, где могут быть сведения о правообладателях.

Информация о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости может быть в документах, которые находятся в муниципальных архивах. Также посмотрите распоряжения уполномоченного органа МСУ, осуществляющего мероприятия по выявлению правообладателей.

Шаг 2. Направьте запросы в органы государственной власти и организации.

Если сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости найти не удалось, направьте запросы:

- в органы государственной власти;
- в бюро технической инвентаризации. Именно эти организации занимались учетом и регистрацией прав на объекты недвижимости до конца 1997 года;



- нотариусам.

Какую информацию можно запросить, посмотрите в таблице 1 ниже.

Ожидайте ответа в течение 15 дней. Отсчет этого срока начинается со дня, когда орган или нотариус получил запрос.

Таблица 1. Какую информацию запросить в госорганах, организациях и у нотариуса

| Куда направить запрос                                                                       | Какую информацию запросить                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| В МВД либо его территориальный орган                                                        | О первичной выдаче и (или) замене российского паспорта, выданного правообладателю ранее учтенного объекта недвижимости, об адресе регистрации правообладателя по месту жительства и (или) по месту пребывания, о дате и месте его рождения |
| В ПФР                                                                                       | СНИЛС                                                                                                                                                                                                                                      |
| В ФНС (оператору ФГИС «Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния») | 1. О возможной смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, перемене его имени.<br>2. О государственной регистрации правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в ЕГРЮЛ и ЕГРИП                                  |
| В территориальный орган ФНС                                                                 | О ранее учтенных объектах недвижимости и об их правообладателях                                                                                                                                                                            |
| Нотариусу по месту открытия наследства                                                      | О лицах, у которых возникли права на ранее учтенный объект недвижимости в результате его наследования после смерти правообладателя                                                                                                         |

### Шаг 3. Опубликуйте сообщения о порядке предоставления сведений о правообладателях.

Опубликуйте сообщения о том, как можно предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости. Соблюдайте порядок, установленный для официального опубликования муниципальных правовых актов. Информацию в сообщении адресуйте не только правообладателю, но и любому заинтересованному лицу. Сообщения можно также разместить:

- на официальном сайте уполномоченного органа МСУ муниципального образования, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости;
- информационных щитах в самом населенном пункте либо за его пределами, в зависимости от того, где находятся ранее учтенные объекты недвижимости.

Кроме сведений о правообладателях заинтересованное лицо должно сообщить в уполномоченный орган МСУ:

- свой почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи;
- реквизиты документа, удостоверяющего личность;
- свой СНИЛС.

### Шаг 4. Подготовьте проект решения.

Если удалось установить владельца недвижимости, подготовьте проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта. Что указать в этом документе, посмотрите в таблице 2 ниже.



Не подготавливайте проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости в двух случаях.

1. В ответ на запросы вы получили противоречивую информацию о правообладателе.
2. Здание, сооружение или объект незавершенного строительства прекратили свое существование.

Таблица 2. Что указать в проекте решения о выявлении правообладателя

| Что указать в проекте решения                                                  | Пояснение                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер ранее учтенного объекта недвижимости, содержащийся в ЕГРН    | Если номера нет, укажите вид, назначение, площадь, адрес или местоположение объекта                                                                                                        |
| Информацию о правообладателе — физическом лице                                 | Укажите Ф. И. О., дату и место рождения, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность, СНИЛС, адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания                         |
| Информацию о правообладателе — юридическом лице                                | Укажите полное наименование, ИНН, основной государственный регистрационный номер                                                                                                           |
| Информацию о подтверждающих документах                                         | Документы должны подтверждать, что выявленное лицо — правообладатель ранее учтенного объекта недвижимости. Укажите реквизиты документов, если они есть                                     |
| Результаты осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства | Результаты осмотра должны подтверждать, что на момент проведения мероприятия по выявлению правообладателей объект не прекратил свое существование. Акт осмотра приложите к проекту решения |

### На заметку

#### Как снять с учета объект, прекративший свое существование.

Если ранее учтенный объект, сведения о котором внесены в ЕГРН, прекратил свое существование, обратитесь в Росреестр с заявлением о снятии этой недвижимости с государственного кадастрового учета. Акт обследования Росреестр не потребует. Достаточно приложить к заявлению акт осмотра объекта. Не позднее чем за 30 дней до подачи заявления уполномоченный орган МСУ обязан предупредить об этом лицо, выявленное в качестве правообладателя объекта недвижимости. Отправьте ему извещение заказным письмом с уведомлением о вручении. Либо вручите извещение лично и попросите расписаться в получении.

Шаг 5. Опубликуйте сведения об объекте и направьте проект решения правообладателю.

В течение пяти рабочих дней с момента подготовки проекта разместите на официальном сайте муниципального образования сведения об объекте недвижимости. Укажите его кадастровый номер. Если выявленный правообладатель — физическое лицо, укажите его Ф. И. О. Если юридическое — полное наименование, ИНН и основной государственный регистрационный номер.

В тот же пятидневный срок направьте проект решения лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости. Вручите его лично под расписку или отправьте заказным письмом с уведомлением о вручении. Физлицу заказное письмо направьте по адресу регистрации по месту пребывания или по месту жительства. Юр. лицу — по адресу



в пределах местонахождения. В сопроводительном письме укажите срок, в течение которого адресат может представить возражения относительно сведений о правообладателе объекта.

На заметку: Если правообладатель сообщил адрес электронной почты, можно использовать его.

Принимайте возражения, которые оформлены письменно на бумаге или в виде электронного документа. Сам предполагаемый правообладатель, его представитель или иное заинтересованное лицо может представить в уполномоченный орган МСУ:

- сведения о подлежащих выявлению правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости;
- документы, подтверждающие права на ранее учтенные объекты недвижимости.

Срок представления возражений — 30 дней со дня, когда лицо получило проект вашего решения.

**Шаг 6. Примите решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.**

На заметку: Заявление выявленного правообладателя о внесении в ЕГРН данной записи не потребуется

Когда предполагаемый правообладатель получит проект, подождите 45 дней. Если за это время вам не представят возражения, можно принять решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Если возражения поступили, не принимайте решение. В течение одного года вы вправе обратиться в суд с требованием о внесении в ЕГРН сведений о вещных правах на объект недвижимости, а также о выявленном правообладателе. Если суд вынесет решение в вашу пользу, запись внесут в реестр.

**Шаг 7. Направьте сведения в Росреестр, а копию решения — правообладателю.**

После того как вы приняли решение о выявлении правообладателя, в течение пяти рабочих дней нужно:

- подать заявление в Росреестр;
- направить копию решения правообладателю.

**Заявление в Росреестр.** Направьте одно из двух заявлений. Если в ЕГРН уже есть сведения об объекте и не хватает только информации о правообладателе, подайте заявление о внесении сведений о правообладателе. Если информации о самом объекте в реестре тоже нет, подайте заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и его правообладателе. Любое из этих заявлений направьте в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения.

К заявлению приложите решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и документы со сведениями, полученными по запросам.

Росреестр внесет в ЕГРН сведения на основании вашего заявления. Их наличие в ЕГРН не препятствует государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости. Если эти права будут зарегистрированы, Росреестр исключит данные сведения из ЕГРН.



**Копия решения для правообладателя.** Можете направить ее по почте или вручить лично, взяв расписку в получении. Если высылаете решение по электронной почте, подпишите документ усиленной квалифицированной электронной подписью.

**На заметку**

**Как провести комплексные кадастровые работы в отношении ранее учтенного земельного участка.**

Орган МСУ вправе обеспечить выполнение комплексных кадастровых работ (ККР) в отношении ранее учтенного земельного участка, чтобы уточнить его границы. Обратитесь от имени правообладателя участка в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета. Доверенность не потребуется. Но уведомить правообладателя необходимо. Если он возражает, ККР выполнить нельзя.

По результатам государственного кадастрового учета получите выписку из ЕГРН. Затем в течение 20 дней передайте ее правообладателю ранее учтенного земельного участка. Либо направьте ему выписку по обычной или электронной почте.