

Алгоритм выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости для органов местного самоуправления

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

СУТЬ: наполнение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведениями о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в целях вовлечения их в гражданский оборот. Ранее учтенные объекты недвижимости – это объекты недвижимости, права на которые возникли до даты вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) с 31.01.1998 г.

На территории Кировской области органы местного самоуправления (далее - уполномоченные органы) наделены полномочиями проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в случаях:

- если правоустанавливающие документы на объекты оформлены до даты вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ;

- если права на объекты недвижимости не зарегистрированы в ЕГРН.

Последовательность действий уполномоченных органов по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости определена в статье 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) и включает следующие этапы:

1 этап: Сбор информации о ранее учтенных объектах недвижимости.

Уполномоченные органы самостоятельно проводят анализ сведений в своих архивах, а также запрашивают информацию в налоговом органе, Пенсионном фонде России, органах внутренних дел, органе записи актов гражданского состояния, у нотариусов и т.д.

Ответ на запрос должен быть дан не позднее чем через 15 дней со дня получения такого запроса.

Извещают граждан и юридических лиц о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

2 этап: Сопоставление содержащихся в перечнях сведений (в разумный срок, желательно не более чем 30 календарных дней):

- с имеющейся в распоряжении органов местного самоуправления 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.

3 этап: Создание комиссии. Размещение уведомлений о проведении осмотра объектов недвижимости. Акт осмотра.

Распорядительным актом (постановлением уполномоченного органа) создается комиссия в составе не менее 3-х представителей и определяется таким актом председатель комиссии.

Размещаются уведомления о проведении осмотра (осмотров) объекта (объектов) недвижимости с указанием даты проведения осмотра (осмотров) и периода времени, в течение которого будет проводиться такой осмотр. Указанное уведомление может

также быть размещено или опубликовано в иных источниках или средствах массовой информации.

Проведение осмотра (здания, сооружения, помещения, ОНС), оформляется Актом осмотра с целью подтверждения, что на момент проведения мероприятий по выявлению правообладателей таких объектов недвижимости эти объекты не прекратили свое существование.

В ходе проведения осмотра необходимо осуществлять фотофиксацию объектов с указанием места и даты съемки. Материалы фотофиксации прилагаются к акту осмотра.

Если ранее учтенный объект – земельный участок, то осмотр земельного участка не проводится, кадастровые работы по установлению границ земельного участка не проводятся.

4 этап: Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя и направление его правообладателю: размещение его на сайте муниципального образования и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя (необходимо разместить в течение 5 рабочих дней с момента подготовки проекта).

По итогам мероприятий и сбора информации уполномоченный орган готовит проект решения о выявлении правообладателя, содержание проекта определено в ч. 6 ст. 69.1 Федерального закон № 218-ФЗ.

В течение 30 дней со дня получения проекта решения могут быть представлены возражения лицу, выявленному в качестве правообладателя.

Проект решения **не нужно** подготавливать в следующих случаях:

- если ответы на запросы содержат противоречивую информацию,
- если выявленный ранее учтенный объект является зданием, сооружением, объектом незавершенного строительства, прекратившими свое существование.

5 этап: Уполномоченный орган принимает решение о выявлении правообладателя, если в течение 45 дней не поступят возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения.

6 этап: Направление заявления о внесении сведений в ЕГРН.

В течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о выявлении правообладателя уполномоченный орган:

- направляет в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости с приложением такого решения и документов, содержащих сведения, полученные по запросам, направленным в порядке статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ;

- вручает копию решения с распиской в получении лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо направляет ее данному лицу 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.