

О регистрации ранее возникшего права

С 29 июня 2021 года Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» наделил органы исполнительной власти и местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в Росреестр.

Как это работает?

К ранее учтенным объектам недвижимости относятся объекты, права на которые возникли до 31 января 1998 года (т.е. до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ).

Органы государственной власти 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.

В случае выявления собственников ранее учтенных объектов недвижимости уполномоченные органы готовят проект решения и в течение пяти рабочих дней с момента его подготовки размещают информацию о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости:

- в официальных источниках в сети Интернет,
- на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости,
- путем опубликования в средствах массовой информации.

Проект решения направляется выявленному лицу заказным письмом или в электронном виде на адрес электронной почты – в случае, если эти сведения для связи указаны правообладателем.

Если в течение 45 дней со дня получения проекта решения не поступит возражений со стороны выявленных правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, уполномоченные органы принимают решение о выявлении правообладателя и самостоятельно направляют его в Росреестр с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) соответствующих сведений.

Финансовые расходы со стороны правообладателей объектов недвижимости за внесение сведений в ЕГРН не потребуются.

Где узнать информацию об объекте недвижимости?

Проверить наличие сведений об объекте недвижимости в ЕГРН собственники могут самостоятельно. В этом им может помочь портал Росреестра.

Можно обратиться к электронному сервису «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра.

Более подробные сведения можно получить, заказав выписку с помощью:

- сервиса Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>),
- Единого портала государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru/>),

Что дает новый закон?

Новый закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков.

Реализация закона позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения о прекративших существование ранее учтенных объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного самим уполномоченным органом. Составление кадастровым инженером акта обследования в указанном случае для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется.

Правообладателям ранее учтенных объектов недвижимости, чьи права не зарегистрированы в ЕГРН, рекомендуется самостоятельно до принятия соответствующего решения (распоряжения) уполномоченного органа зарегистрировать свое ранее возникшее право собственности на объект недвижимости в ЕГРН в порядке, установленном ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Методические рекомендации

по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, являющихся помещениями в многоквартирных домах, имеющими по данным Единого государственного реестра недвижимости жилое назначение

Настоящие Методические рекомендации разработаны для целей организации мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимости, являющихся помещениями в многоквартирных домах, имеющими по данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) жилое назначение, в рамках реализации положений статьи 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Общие положения

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дополнен статьей 69.1, наделяющей исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга (далее - Уполномоченные органы) полномочиями проводить на территории Санкт-Петербурга мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, принятию решений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в ЕГРН в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости, подлежащих внесению в ЕГРН.

2. Правительством Санкт-Петербурга издано постановление от 30.11.2022 № 1112 «О мерах по реализации статьи 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым юридические действия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости возложены на:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга в части выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (за исключением выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, являющихся помещениями в многоквартирных домах, имеющими по данным ЕГРН жилое назначение);

Администрации районов Санкт-Петербурга (далее – Администрации) в части выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, являющихся помещениями в многоквартирных домах, имеющими по данным ЕГРН жилое назначение.

3. Сроки завершения мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости установлены в поручении Президента Российской Федерации от 11.08.2022 № Пр-1424 (до 01.01.2027).

4. Контроль за выполнением поручения возложен на полномочных представителей Президента Российской Федерации в федеральных округах.

5. Губернатором Санкт-Петербурга Бегловым А.Д. 07.04.2022 утверждена Дорожная карта реализации мероприятий по проекту «Наполнение ЕГРН необходимыми сведениями» в Санкт-Петербурге на 2022-2024 годы, в которой предусмотрены в том числе мероприятия по внесению в ЕГРН сведений

об отсутствующих правообладателях объектов недвижимости (п. 7.1) и по регистрации права собственности субъекта Российской Федерации на объекты недвижимости (п. 7.9).

Кроме того, Губернатором Санкт-Петербурга Бегловым А.Д. утвержден План-график проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости до 2027 года.

6. В связи с изданием постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.11.2022 № 1112 «О мерах по реализации статьи 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и определением Уполномоченных органов в Санкт-Петербурге работу по перечням объектов, направленным ранее в Администрации письмами № 02-19-191/21-0-2 от 11.11.2021, № 05-04-47754/22-1-1 от 01.06.2022 целесообразно прекратить, отчеты в адрес Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга не направлять.

Основные мероприятия

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ к ранее учтенным объектам недвижимости относит объекты, права на которые 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» (до 31.01.1998), при этом такие права не зарегистрированы в ЕГРН.

8. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости следует осуществлять, руководствуясь перечнями объектов, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, представленными Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу. Уполномоченные органы вправе запрашивать указанные перечни самостоятельно.

9. Уполномоченные органы проводят анализ полученных перечней объектов недвижимости с целью выявления:

объектов недвижимости, относящихся к собственности Санкт-Петербурга либо федеральной собственности;

фактически отсутствующих объектов;

объектов недвижимости, на которые возникло право частной собственности.

10. Администрации обеспечивают:

10.1. В отношении объектов недвижимости, относящихся к собственности Санкт-Петербурга:

государственную регистрацию права собственности Санкт-Петербурга на выявленный объект недвижимости;

направление копии выписки из ЕГРН в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга для учета объекта в Реестре собственности Санкт-Петербурга;

перевод жилого помещения в нежилое помещение (при необходимости).

10.2. В отношении объектов недвижимости, относящихся к федеральной собственности:

направление перечней выявленных объектов недвижимости в Межрегиональное территориальное управление Росимущества в городе Санкт-Петербурге и Ленинградской области;

контроль государственной регистрации права федеральной собственности на указанные объекты.

10.3. В отношении объектов недвижимости, на которые возникло право частной собственности:

анализ подписанных до **31.01.1998** договоров безвозмездной передачи квартиры в собственность граждан, а также других документов, подтверждающих возникновение права частной собственности;

при наличии ранее возникшего права собственности физических либо юридических лиц, незарегистрированного в ЕГРН, проведение мероприятий по выявлению правообладателей, предусмотренные положениями ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10.4. В отношении фактически отсутствующих на земельном участке объектов (зданий, многоквартирных домов, общежитий) данная информация направляется в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга для рассмотрения вопроса о снятии объекта с государственного кадастрового учета.

В случае если отсутствующий объект (либо помещения в нем) находился в собственности Санкт-Петербурга, к обращению прикладываются копии документов, подтверждающие законность его сноса.

11. В целях экономии временных и трудовых ресурсов Администрации рекомендуется организовать взаимодействие с гражданами и юридическими лицами:

пропагандировать и побуждать физических и юридических лиц самостоятельно подавать заявления и документы (договоры приватизации, справки ЖСК, свидетельства о праве на наследство, решения суда и др.) в МФЦ в целях государственной регистрации ранее возникшего права собственности;

проводить работу с гражданами пожилого возраста, пенсионерами, инвалидами, малоимущими гражданами (собственниками помещений), разъясняя возможность обеспечения Администрацией внесения сведений о правообладателе объекта недвижимости в ЕГРН, так как финансовые расходы со стороны собственников за внесение сведений в ЕГРН не требуются.

12. При проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных жилых помещений **следует учитывать**, что отсутствие государственной регистрации права собственности в ЕГРН может быть обусловлено следующими обстоятельствами:

12.1. Наличие «задвоения» сведений о помещении в ЕГРН (например, в ЕГРН имеется помещение с зарегистрированными правами (помещение имеет кадастровый номер формата 78:00:0000000:12345) и то же помещение без зарегистрированных прав (помещение имеет кадастровый номер формата 78:12:1234567:1234)). Данное «задвоение» возникало как правило из-за разночтений по площади объекта при передаче данных.

При выявлении указанного «задвоения» разночтении в площади Администрации необходимо направить обращение в Управление Росрестра по Санкт-Петербургу об объединении сведений о помещении (проведении верификации).

В случае если объект недвижимости закреплен на праве оперативного управления либо хозяйственного ведения, действия по верификации сведений обеспечиваются правообладателем, которому объект предоставлен на вещном праве.

После внесения изменений в ЕГРН (устранения «задвоения») по объектам, относящимся к имуществу Санкт-Петербурга, Администрации районов направляют копию выписки из ЕГРН в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга для учета в Реестре собственности Санкт-Петербурга изменений по характеристикам объекта.

12.2. Право собственности зарегистрировано на здание. В таком случае внесение сведений в ЕГРН по помещениям не требуется (например, объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Школьная, д. 2, литера А, относится к домам системы социального обслуживания граждан, в связи с чем право собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано на здание).

12.3. Здание возведено без разрешительных документов, то есть является самовольной постройкой. В таком случае признание права собственности возможно в судебном порядке.

12.4. Здание и помещения в нем не относятся к государственному имуществу, в то же время принадлежность здания к частной собственности не подтверждена. В таком случае возможно рассмотреть вопрос о постановке здания на учет в качестве бесхозяйного имущества.

12.5. Здание относится к имуществу Санкт-Петербурга и является аварийным или подлежащим сносу/реконструкции либо в отношении здания заключен инвестиционный договор. Для уточнения дальнейших действий Администрации следует направить запрос в адрес заинтересованного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга (Жилищный комитет, Комитет по строительству, Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга) или Российской Федерации.

13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ предполагает также выявление помещений, которые не поставлены на кадастровый учет в ЕГРН. К указанным помещениям могут относиться:

13.1. Самовольно возведенные помещения (например, оборудованные на площади чердака, необорудованного подвала). На данные помещения возможно признание права собственности в судебном порядке либо возврат в исходное состояние.

13.2. Ранее учтенные помещения, сведения о которых не были направлены для включения в ЕГРН. Информация об указанных объектах может быть предоставлена СПб ГБУ «ГУИОН».

14. Полномочие по выявлению правообладателя в отношении объекта недвижимости считается исполненным Администрацией в случае:

государственной регистрации в ЕГРН права собственности Санкт-Петербурга либо Российской Федерации, либо частной собственности;

снятие объекта недвижимости с государственного кадастрового учета;

внесения сведений о правообладателе объекта недвижимости в ЕГРН в соответствии со статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ;

обеспечение верификации данных об объекте недвижимости в ЕГРН (устранение «задвоения» сведений об объекте).

Рекомендации
для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации
и местного самоуправления по выявлению правообладателей
ранее учтенных объектов недвижимости

Настоящие Рекомендации разработаны для целей 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 – ЕГРН, выявление правообладателей), и содержат рекомендуемый алгоритм – последовательность действий в указанных целях.

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 орган государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, орган местного самоуправления (далее – уполномоченные органы) направляют 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. Орган регистрации прав осуществляет подготовку перечней в срок не более чем 5 рабочих дней со дня поступления указанного в пункте 1.2 настоящих Рекомендаций письма. Указанные перечни органом регистрации прав могут быть направлены по собственной инициативе.

1.4. Уполномоченным органам рекомендуется при получении перечня: в возможно короткий срок (желательно 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 соответствующего муниципального образования, на официальных сайтах органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в сети «Интернет», на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории 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 разумный срок (желательно 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.

1.5. В указанном в пункте 1.4 настоящих Рекомендаций 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).

1.6. Уполномоченным органам, если ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, после реализации предусмотренных пунктом 1.4 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.

1.7. Если при проведении указанного в пункте 1.6 настоящих Рекомендаций осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства установлено, что такой объект недвижимости прекратил свое существование, уполномоченный орган 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.

1.8. Уполномоченные органы после проведения мероприятий, указанных в пункте 1.4 настоящих Рекомендаций, 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, подготавливают проект решения о выявлении правообладателя (далее – проект решения) с указанием в нем сведений, предусмотренных частью 6 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ.

1.9. Согласно части 9 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ в течение пяти рабочих дней с момента подготовки проекта решения уполномоченный орган:

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.

1.10. Уполномоченный орган 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).

1.11. Согласно пункту 1 части 14 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ уполномоченный орган 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 1.4 настоящих Рекомендаций;

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 1.9 настоящих Рекомендаций.

1.12. Уполномоченный орган в отношении выявленных по итогам указанных в пункте 1.6 настоящих Рекомендаций 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 1.4, 1.6-1.10 настоящих Рекомендаций;

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 1.9 настоящих Рекомендаций).

1.13. В случае если по итогам работ, указанных в пунктах 1.6 настоящих Рекомендаций, уполномоченными органами 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. Уполномоченным органом работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ, проводится в отношении объектов, содержащихся в перечнях.

2.3. Уполномоченные органы в отношении объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ, по результатам проведения мероприятий, предусмотренных пунктом 1.4 настоящих Рекомендаций, 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, уполномоченный орган 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 государственной регистрации прав на объект недвижимости уполномоченный орган передает правообладателю объекта 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 уполномоченный орган 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 1.6-1.11 настоящих Рекомендаций.

3. Особенности выявления правообладателей при выполнении комплексных кадастровых работ

3.1. В случае предоставления исполнителю комплексных кадастровых работ (далее – ККР) правообладателем объектов недвижимости заверенных

в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, копий документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН либо права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, исполнитель ККР представляет в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения ККР (пункт 3 части 2 статьи 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ).

При обеспечении исполнителем ККР внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН заказчик ККР передает в уполномоченные органы (если заказчик ККР не является уполномоченным органом) полученные исполнителем ККР от правообладателей объектов недвижимости и заверенные в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости.

Уполномоченный орган в отношении указанных в настоящем пункте Рекомендаций ранее учтенных объектов недвижимости организывает работу (в том числе подготовку необходимых документов), предусмотренную пунктами 1.4, 1.6-1.11 настоящих Рекомендаций (в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ, с учетом раздела 2 настоящих Рекомендаций).

3.2. В случае отсутствия в ЕГРН сведений о расположенных в кадастровом квартале, в границах которого выполняются ККР, земельных участках, за исключением земельных участков, являющихся лесными участками, о зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, которые считаются в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ ранее учтенными объектами недвижимости, а также о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, права на которые возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, орган местного самоуправления при наличии у него документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», направляет заявление о внесении в ЕГРН сведений о таких земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства по правилам, предусмотренным частями 5-9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (часть 4.1 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ).

После внесения в ЕГРН сведений об указанных в настоящем пункте Рекомендаций ранее учтенных объектах недвижимости уполномоченный орган проводит мероприятия, предусмотренные пунктами 1.4, 1.6-1.11 настоящих Рекомендаций (в отношении ранее учтенных объектов недвижимости,

подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ, с учетом раздела 2 настоящих Рекомендаций).

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

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

4.2. Орган регистрации прав осуществляет в течение 10 рабочих дней со дня поступления указанного в пункте 4.1 настоящих Рекомендаций 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 уполномоченным органом:

объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН;

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

4.3. Уполномоченные органы проводят анализ полученных перечней помещений.

4.4. 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).

4.5. 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 1.4, 1.6-1.11 настоящих Рекомендаций.

4.6. 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, уполномоченному органу 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).

4.7. 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.

4.8. 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 1.4, 1.6-1.10, 1.12 настоящих Рекомендаций.

4.9. 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, уполномоченному органу 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).

5. Особенности выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках проведения государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля

5.1. Должностным лицам Росреестра и органов муниципального земельного контроля при проведении мероприятий по государственному земельному надзору и муниципальному земельному контролю рекомендуется анализировать поступающую информацию в том числе на предмет возможности выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

5.2. Выявление ранее учтенных объектов недвижимости и их правообладателей осуществляется при:

подготовке к проведению и проведении административных обследований объектов земельных отношений, плановых и внеплановых проверок;

подготовке к рассмотрению и рассмотрению дел об административных правонарушениях в результате рассмотрения и анализа получаемой у органов государственной власти, органов местного самоуправления, архивных фондов, сведений, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, а также у правообладателей земельных участков и контролируемых лиц – информации об использовании земель.

5.3. Информация о выявленных в результате осуществления государственного земельного надзора (муниципального земельного контроля) ранее учтенных объектах недвижимости, их правообладателях, включая правообладателей объектов недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, с приложением копий подтверждающих документов направляется в уполномоченные органы, которыми проводятся на территории соответствующего муниципального образования (субъекта Российской Федерации) мероприятия по выявлению правообладателей в том числе в порядке, предусмотренном статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ.