

# Блок-схема по Закону о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

## Сокращения:

Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - Закон о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости;

Федеральный закон 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» - Закона № 93 - ФЗ;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» - Закон о регистрации;

ОМСУ - уполномоченный орган местного самоуправления;

ЗУ - земельный участок;

ОКС – здание, сооружение, помещение;

ОН – объект недвижимости

ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости;

ГКУ - государственный кадастровый учет.

## Ранее учтенными признаются ОН:

1. технический учет или государственный учет которых осуществлен до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

2. государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закона № 122-ФЗ).

## В рамках реализации Закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости ОМСУ:

- осуществляют информирование населения;

- при выявлении муниципального имущества – осуществляют подачу заявлений в установленном порядке о государственной регистрации муниципального имущества;

- осуществляют присвоение адресов ОН;

- направляют сведения в Управление о выявленных «дублях» ОН, подлежащих снятию с ГКУ.

Мероприятия, установленные ст. 69.1 Закона о регистрации, распространяются в отношении правообладателей ранее учтенных ОН в случае, **если правоустанавливающие документы на ранее учтенные ОН или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные ОН, были оформлены до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ** и права на такие ОН, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН (ч. 1 ст. 69.1 Закона о регистрации).

## Порядок внесения сведений в ЕГРН о правообладателе ранее учтенного ОН:

1. По заявлению ОМСУ в соответствии со ст. 69.1 Закона о регистрации – без уплаты государственной пошлины:
  - 1.1. Анализ направленных Управлением перечней ЗУ, ОКС (в т.ч. помещений), в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателях:
    - 1.1.1. проведение анализа сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных ОН, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении уполномоченных органов, осуществляющих данные мероприятия;
    - 1.1.2. направление запроса в органы государственной власти, ОМСУ, организации, осуществлявшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на ОН, а также нотариусам в целях получения сведений о правообладателях ранее учтенных ОН;
    - 1.1.3. опубликование, в том числе размещение в сети «Интернет» на официальном сайте ОМСУ, на информационных щитах, сообщения о способах и порядке предоставления в ОМСУ сведений о правообладателях ранее учтенных ОН такими правообладателями, в том числе о порядке предоставления любыми заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними;
  - 1.2. Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного ОН - проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного ОН не подготавливается в случае, если ответы на запросы содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного ОН либо если ранее учтенным ОН является ОКС, прекратившие свое существование.
    - 1.2.1. В случае если ранее учтенным ОН, сведения о котором внесены в ЕГРН, является ОКС, прекратившие свое существование, ОМСУ обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого ОН. При этом подготовка и представление в орган регистрации прав акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого ОН осуществляется на основании заявления ОМСУ с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости. Не позднее чем за тридцать дней до подачи указанного заявления уполномоченный орган обязан уведомить об этом лицо, выявленное в качестве правообладателя такого ОН;
  - 1.3. В течение 5 рабочих дней с момента подготовки проекта решения ОМСУ размещает в сети «Интернет» сведения о данном ОН, сроке, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного ОН, а также в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося физическим лицом, - ФИО, в отношении правообладателя, являющегося юридическим лицом, - полное наименование, ИНН, ОГРН; направляет заказным письмом с уведомлением о вручении проект решения лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного ОН, 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 могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного ОН, либо вручает проект решения указанному лицу с распиской в получении;
  - 1.4. В случае если в течение 45 дней со дня получения проекта решения лицом, выявленным в качестве правообладателя ранее учтенного ОН, в ОМСУ не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного ОН, указанных в проекте решения, ОМСУ принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного ОН;
  - 1.5. В срок не более 5 рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя ранее учтенного ОН ОМСУ направляет в орган регистрации прав:
    - 1.5.1. заявление о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного ОН - в случае, если сведения о ранее учтенном ОН, за исключением сведений о его правообладателе, содержатся в ЕГРН;
    - 1.5.2. заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном ОН и о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного ОН - в случае, если сведения о ранее учтенном ОН, а также о его правообладателе в ЕГРН отсутствуют.К заявлению прилагаются решение о выявлении правообладателя ранее учтенного ОН и документы, содержащие сведения, полученные по запросам.
2. По заявлению правообладателя в соответствии со ст. 69 Закона о регистрации – без уплаты государственной пошлины;
3. По заявлению ОМСУ в соответствии с Законом № 93-ФЗ – с уплатой государственной пошлины.

**В результате анализа направленных перечней ранее учтенных объектов недвижимости ОМСУ необходимо обратить внимание на такие объекты недвижимости, как:**

1. Многоквартирные жилые дома;
2. Места общего пользования – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
3. «Родительские» объекты недвижимости, например, двухквартирный жилой дом – «родительский» объект и квартиры в таком доме; торговый центр – «родительский» объект и офисы как нежилые помещения в нем; квартира – «родительский» объект и комнаты в ней, и т.п.

Регистрация права на многоквартирные жилые дома в соответствии с ч. 5 ст. 40 Закона о регистрации не осуществляется, соответственно, и внесение сведений о правообладателях МКД также не осуществляется.

Регистрация права на «родительские» объекты не осуществляется при наличии зарегистрированных прав на объекты, входящих в их состав (ч. 19 ст. 40 Закона о регистрации).

Таким образом, в отношении таких объектов недвижимости рекомендуем формировать отдельный перечень объектов без правообладателей и без перспектив их выявления.

Направление Управлением в ОМСУ для анализа перечней ЗУ, ОКС (в т.ч. помещений), в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателях.



Сбор и анализ ОМСУ информации о ранее учтенных объектах недвижимости и их правообладателях, имеющихся в распоряжении самих ОМСУ, в том числе архивных, переданных Управлением Росреестра по УР, УФНС по УР



Направление ОМСУ запросов в органы власти, организации, осуществлявшие до даты вступления в силу Закона № 122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости (ЦКО БТИ, МВД, Пенсионный фонд РФ, ФНС, как оператору ИС ЗАГС, нотариусы, в ФНС)

ОКС

ЗУ

ЗУ

Проведение осмотров ОКС (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. Составление акта осмотра

ЗУ существует, правообладатель выявлен

ОКС прекратил существование

ОКС существует

Подготовка ОМСУ проекта решения о выявлении правообладателя и направление его правообладателю, размещение его на сайте ОМСУ и направление копии проекта решения лицу, выявленному в качестве правообладателя.

ОКС стоит на ГКУ  
ОМСУ обращается с заявлением (ст. 18 Закона о регистрации) о внесении в ЕГРН только сведений о правообладателе + прикладывает решение и правоустанавливающий документ

ОКС не стоит на ГКУ  
заявления о внесении в ЕГРН одновременно сведений о ранее учтенном объекте и о правообладателе + прикладывает решение, правоустанавливающий документ, документ тех.учета

Закона № 93-ФЗ:  
Подача заявления о регистрации права собственности ОМСУ на ЗУ и ОКС от имени заявителя (при наличии его волеизъявления)  
+ правоустанавливающие документы  
+ госпошлина (350 руб. или 275 руб., если заявление в электронной форме)

ОМСУ обращается с заявлением (ст. 18 Закона о регистрации) о снятии с ГКУ в ЕГРН + прикладывает акт осмотра ОКС

Правообладатель обращается с заявлением о государственной регистрации права собственности (ст. 18, ст. 69 Закона о регистрации)