

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Методические рекомендации для уполномоченных органов по реализации Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Настоящие рекомендации подготовлены в целях помощи уполномоченным органам в проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 518-ФЗ)



Закон № 518-ФЗ вступил в силу 29 июня 2021 года и наделил органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления (органы местного самоуправления городского, сельского поселения, муниципального района, муниципального, городского округа, внутригородского района городского округа с внутригородским делением, внутригородских районов) полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Применение Закона № 518-ФЗ

- повысит качество и полноту данных ЕГРН, что положительно повлияет на социально-экономическое развитие регионов, инвестиционный климат, формирование консолидированных бюджетов по имущественным налогам и сборам
- обеспечит защиту прав собственников при реализации инвестиционных и инфраструктурных проектов

Основные этапы мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов



1 этап

Анализ собственных архивов



2 этап

Направление запросов в различные органы и организации



3 этап

Обобщение и анализ полученных сведений



4 этап

Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя



5 этап

Направление проекта решения правообладателю



6 этап

Принятие решения о выявлении и направление его в Росреестр

Шаг 1

Как понять, что в отношении объекта необходимо применение Закона № 518-ФЗ

В отношении объекта недвижимости необходимо проводить мероприятия по выявлению его правообладателя при соблюдении одновременно следующих условий:

- объект недвижимости является ранее учтенным*
- права на объект недвижимости возникли и правоустанавливающие документы на него, или документы, удостоверяющие права на него, оформлены до 31 января 1998 года (то есть до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)
- такие права не зарегистрированы в ЕГРН



* Определены статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости также проводятся в отношении объектов недвижимости, указанных в части 9 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Шаг 2

Какие подготовительные мероприятия необходимо провести

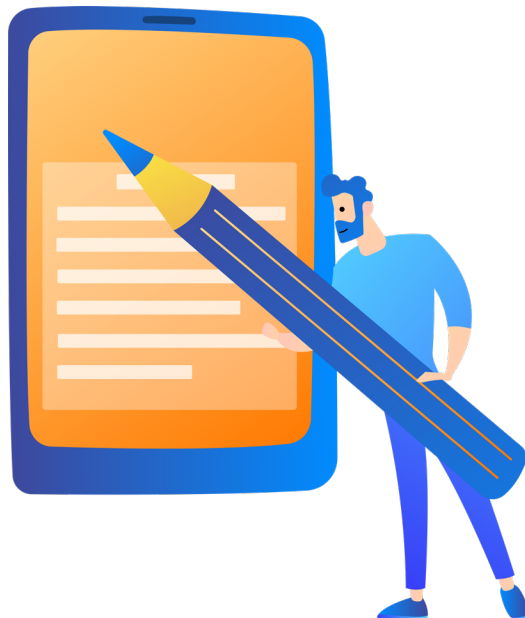
1

Направить в действующий на территории субъекта Российской Федерации орган регистрации прав письмо о предоставлении перечней ранее учтенных объектов недвижимости без прав



2

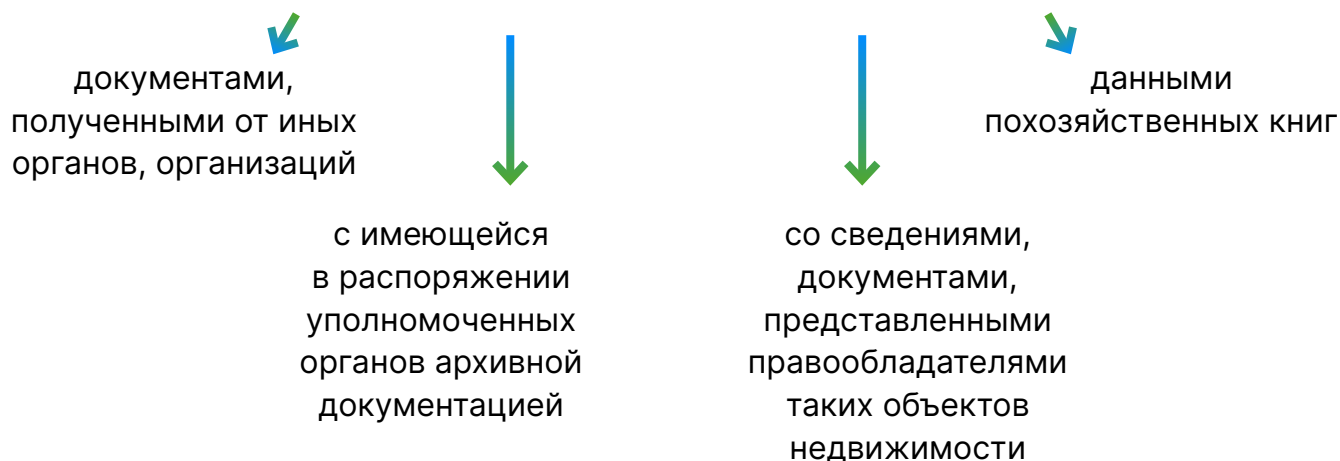
Проанализировать сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в полученных перечнях, распределить объекты недвижимости по отдельным признакам (вид объекта, местоположение, категория земель, вид разрешенного использования и т.д.)



Шаг 3

Какие подготовительные мероприятия необходимо провести

Сопоставить содержащиеся в полученных от органа регистрации прав перечнях сведения об объекте недвижимости



Направить запросы в органы и организации в целях получения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости (в налоговые органы, органы записи актов гражданского состояния, нотариусам, органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации)

Известить граждан и юридических лиц о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости такими правообладателями и любыми заинтересованными лицами

Шаг 4

Если ранее учтенный объект – здание, сооружение, объект незавершенного строительства



Шаг 5

Если ранее учтенный объект – земельный участок

Требуется ли:

- 1) проводить осмотр земельного участка - **НЕТ**
- 2) устанавливать границы земельного участка (проводить кадастровые работы) - **НЕТ**

После выявления лица, являющегося правообладателем земельного участка, уполномоченный орган:

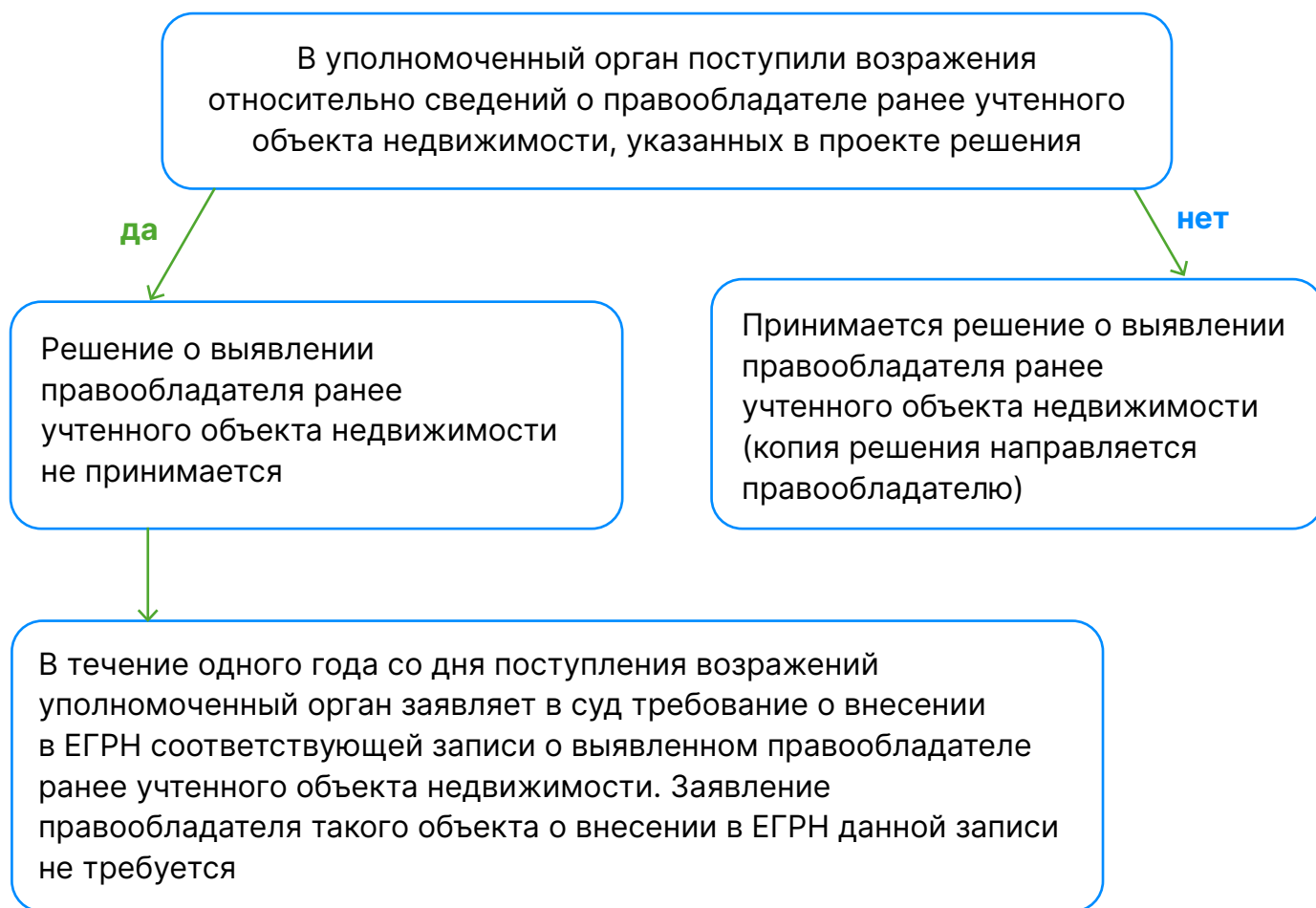
Готовит проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (если ответы на запросы не содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости)

Размещает на официальном сайте уполномоченного органа в сети Интернет сведения об объекте недвижимости и сроке, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о выявленном правообладателе

Направляет выявленному правообладателю проект решения (заказным письмом с уведомлением о вручении, либо лично под расписку)

Шаг 6

Что делать, если поступили возражения о выявленном правообладателе



Шаг 7

Объект не прекратил существование, возражений нет, решение принято. Что дальше?



Алгоритм последующих действий уполномоченного органа зависит от наличия либо отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости

Сведения о ранее учтенном объекте
недвижимости содержатся в ЕГРН

да

В орган регистрации прав
направляется:

Заявление о внесении в ЕГРН
сведений о правообладателе ранее
учтенного объекта недвижимости

*с приложением решения о выявлении
правообладателя ранее учтенного объекта
недвижимости и документов, содержащих
сведения, полученные по запросам*

нет

В орган регистрации прав
направляется:

Заявление о внесении в ЕГРН
сведений о ранее учтенном объекте
недвижимости

Заявление о внесении в ЕГРН
сведений о правообладателе ранее
учтенного объекта недвижимости

*с приложением решения о выявлении
правообладателя ранее учтенного
объекта недвижимости и документов,
содержащих сведения, полученные по
запросам, и правоустанавливающие
(правоудостоверяющие) документы*

Что делать, если правообладатель не выявлен?

В случае, если по результатам проведения мероприятий по выявлению правообладателя объекта недвижимости правообладатель не выявлен, возникают основания для приобретения права государственной или муниципальной собственности на такой объект на основании положений Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно:

**Статьи 225
«Бесхозные вещи»**

**Статьи 1151
«Наследование
выморочного
имущества»**



«Дачная амнистия» и выявление правообладателей ранее учтенных объектов: взаимосвязь

Федеральным законом 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» установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, а также находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства, и государственной регистрации прав на такие объекты.

На указанные объекты недвижимости также распространяются положения **Закона № 518-ФЗ**



«Дачная амнистия» и выявление правообладателей ранее учтенных объектов: в чем различие?

«Дачная амнистия»



Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Применяется в отношении земельных участков, предоставленных гражданину для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до 31 октября 2001 года (то есть до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации), и объектах капитального строительства, расположенных на них

Применяется в отношении объектов недвижимости, права на которые возникли и правоустанавливающие документы на которые оформлены до 31 января 1998 года (то есть до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)

В рамках «дачной амнистии» могут быть проведены кадастровые работы по установлению местоположения границ земельных участков

В рамках выявления правообладателей кадастровые работы по установлению местоположения границ земельных участков не проводятся

Требуется заявление от граждан на проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Какие-либо заявления от правообладателей для проведения мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости не требуются

Может быть осуществлен государственный кадастровый учет, государственный кадастровый учет изменений объекта недвижимости по результатам проведения кадастровых работ

Объект недвижимости может быть внесен в ЕГРН как ранее учтенный

Осуществляется государственная регистрация прав на объект недвижимости

Сведения о правообладателе вносятся в ЕГРН в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости без проведения регистрационных действий

Может потребоваться уплата государственной пошлины

Государственная пошлина не уплачивается

В отношении каких объектов может быть применена только «Дачная амнистия»?

Может быть применена только «Дачная амнистия» в отношении:

1

земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, на которые права возникли не ранее 31 января 1998 года и до 31 октября 2001 года

2

находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства, на которые права возникли не ранее 31 января 1998 года



Нормы законодательства о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в отношении таких объектов **не применяются**

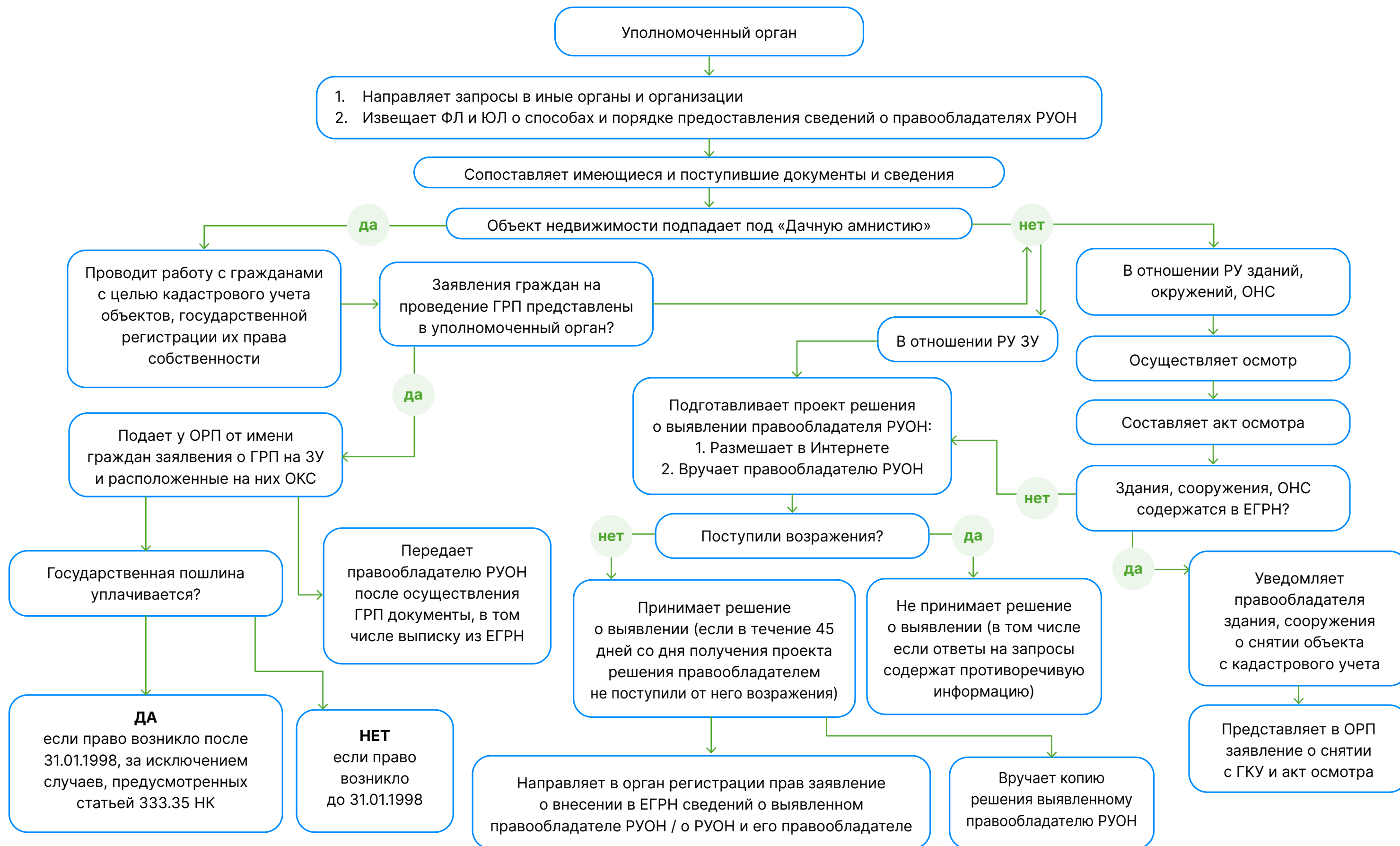
Чем руководствоваться при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Основные нормативные правовые акты и рекомендательные письма:

- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- Приказ Росреестра от 28.04.2021 N П/0179 «Об установлении порядка проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, формы акта осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости»
- Примерные формы решений о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (письмо Росреестра от 31.03.2021 № 13/1-2366-АБ/21)
- Рекомендации для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (письмо Росреестра от 28.05.2021 № 01-3974-ГЕ/21)
- Рекомендации о порядке действий по внесению в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе заполнении заявлений о внесении в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, до доработки ФГИС ЕГРН (письмо Росреестра от 21.06.2021 № 01-4577-ГЕ/21)
- Совместное письмо ФНС России и Росреестра от 21.07.2021 № БС-4-21/10279@/01-5577-ГЕ/21 о порядке направления сведений о внесенных в ЕГРН выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости

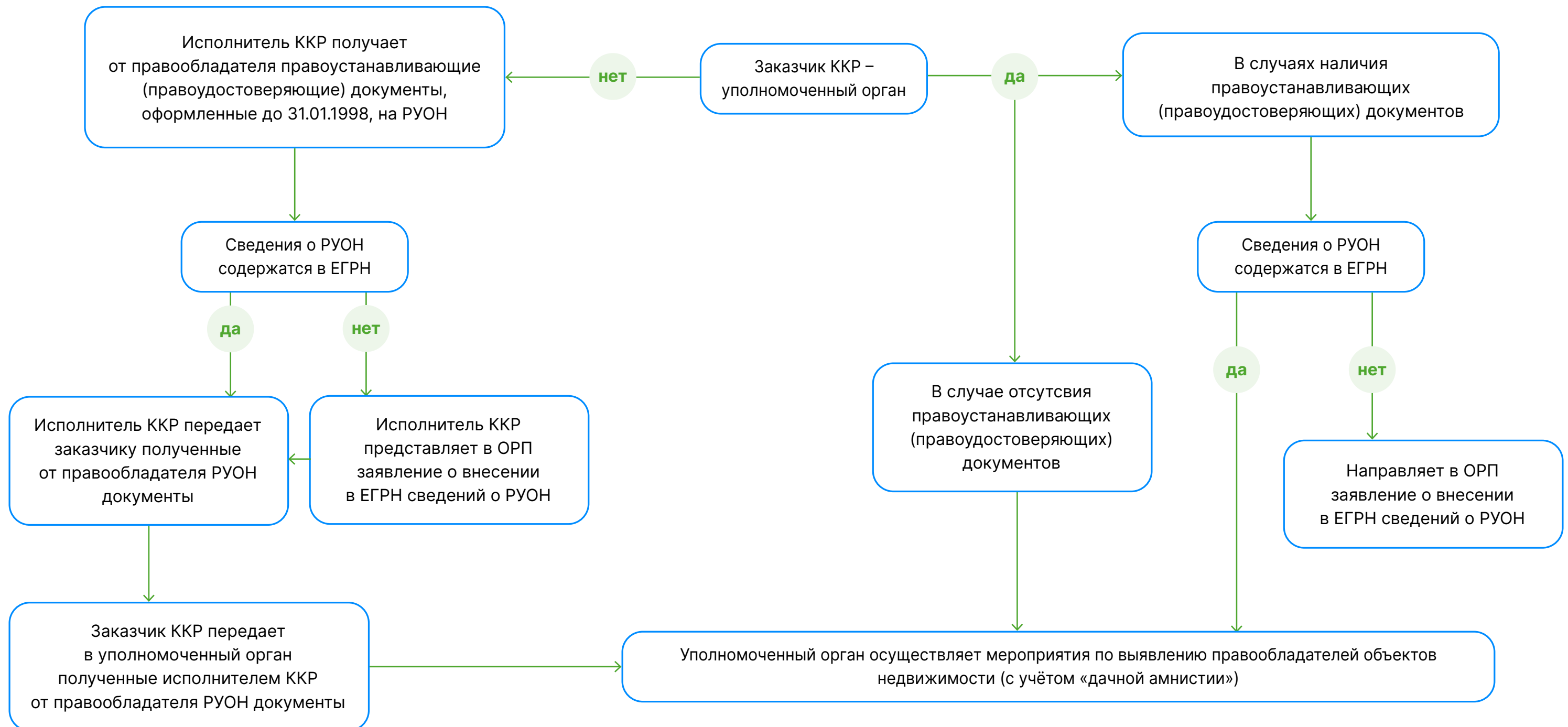
Справочная информация

Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и «дачная амнистия»



Справочная информация

Выявление правообладателей ранее учтенных объектов при выполнении комплексных кадастровых работ



Справочная информация

Порядок действий уполномоченного органа в отношении ранее учтенных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах

