

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)**

Ордынский отдел
проспект Революции, 24, р.п. Ордынское,
Ордынский район, НСО, 633261,
тел. 23 647, 21 344 факс 23 563
E-mail: ordi@54upr.rosreestr.ru

22.03.2021 № 20-35/264

Заместителю главы администрации
Ордынского района
Новосибирской области

Г.Д. Складовой

Главам муниципальных образований
Ордынского района

Для использования в работе

В связи с принятием Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №518-ФЗ) Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) сообщает о внесении изменений и дополнений в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), которые вступят в силу с 29.06.2021 по вопросу выявления и внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

Законом №518-ФЗ с 29.06.2021 будут внесены следующие изменения.

1. Расширен список дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, которые вносятся в кадастр недвижимости.

Часть 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ дополнена пунктом 25 следующего содержания:

«5. В кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

25) сведения об указанных в документе, на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, вещных правах на данный объект недвижимости, а также о выявленном в порядке, предусмотренном статьей 69.1 Закона №218-ФЗ, правообладателе данного объекта недвижимости в объеме, определенном в соответствии с частью 7 статьи 7 Закона №218-ФЗ, в случае, если правоустанавливающие документы на данный объект недвижимости или документы, удостоверяющие права на данный объект недвижимости, были

оформлены 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» (далее – Закон №122-ФЗ) и указанные права не были зарегистрированы в ЕГРН.».

2. В часть 3 статьи 69 Закона №218-ФЗ вносятся изменения, которые устанавливают обязательную государственную регистрацию права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона №122-ФЗ, при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости.

В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

3. В часть 8 статьи 69 Закона №218-ФЗ добавлено отдельное основание для отказа во внесении сведений в ЕГРН о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

Часть 8 статьи 69 дополнена пунктом 5 следующего содержания:

«8. Орган регистрации прав принимает решение об отказе о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ в случае, если:

5) на момент представления органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя либо органом местного самоуправления, уполномоченными в соответствии со статьей 69.1 настоящего Федерального закона на выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, заявления о внесении в ЕГРН сведений о таком правообладателе в ЕГРН содержатся сведения о зарегистрированных правах на этот объект недвижимости.».

4. Установлена процедура выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Закон №218-ФЗ дополняется статьей 69.1, в которой устанавливается следующая процедура.

Органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления проводят на территориях субъектов РФ и муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на такие объекты

недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Закона №122-ФЗ и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

К указанным мероприятиям по выявлению относятся:

1) проведение анализа сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении уполномоченных органов, осуществляющих данные мероприятия;

2) направление запроса в органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, осуществлявшие до дня вступления в силу Закона №122-ФЗ учет и регистрацию прав на объекты недвижимости, а также нотариусам в целях получения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, которые могут находиться в архивах и (или) в распоряжении таких органов, организаций или нотариусов;

3) опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов либо законов субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, в том числе размещение в сети «Интернет» на официальном сайте уполномоченного органа соответствующих муниципального образования или субъекта Российской Федерации, на территориях которых расположены ранее учтенные объекты недвижимости, на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости, либо на иной территории, расположенной за границами населенного пункта (в случае проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости за границами населенного пункта), сообщения 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, указанных в настоящей части. При предоставлении заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними в уполномоченный орган одновременно должны быть представлены реквизиты документа, удостоверяющего личность, а также сведения о страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке.

Частью 3 статьи 69.1 установлено, что сведения о подлежащих выявлению правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе документы, подтверждающие права на ранее учтенные объекты недвижимости, могут быть представлены в уполномоченные органы правообладателями таких объектов недвижимости (их уполномоченными представителями) либо иными лицами, права и законные интересы которых

могут быть затронуты в связи с выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В части 4 статьи 69.1 устанавливается перечень органов, в которые уполномоченные органы направляют запросы в целях получения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, которые могут находиться в архивах и (или) в распоряжении таких органов, организаций или нотариусов.

Ответ на такой запрос должен быть дан не позднее чем через 15 дней со дня получения запроса, если законодательством Российской Федерации не установлен иной срок.

После проведения указанных мероприятий уполномоченные органы подготавливают проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости. Содержание указанного проекта решения установлено в части 6 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ.

Проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не подготавливается в случае, если ответы на вышеуказанные запросы содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости либо если ранее учтенный объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование.

Часть 8 указанной статьи устанавливает, что в случае, если ранее учтенным объектом недвижимости, сведения о котором внесены ЕГРН, является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование, уполномоченный орган обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. При этом подготовка и представление в орган регистрации прав акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости. Не позднее чем за 30 дней до подачи указанного заявления уполномоченный орган обязан уведомить об этом лицо, выявленное в качестве правообладателя такого объекта недвижимости, способами, указанными в пункте 2 части 9 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ.

Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с момента подготовки проекта решения:

1) размещает в сети "Интернет" на официальном сайте муниципального образования, на территории которого расположен соответствующий ранее учтенный объект недвижимости, или на официальном сайте субъекта Российской Федерации сведения о данном объекте недвижимости, сроке, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, а также сведения в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

2) направляет заказным письмом с уведомлением о вручении проект решения правообладателю объекта с указанием срока, в течение которого в соответствии с частью 11 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, либо вручает проект решения указанному лицу с распиской в получении. В случае, если правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ в уполномоченный орган в письменном виде представлены сведения об адресе электронной почты для связи с ним, указанный проект решения в форме электронного документа и (или) электронного образа документа направляется ему только по такому адресу электронной почты.

Согласно части 10 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ проект решения считается полученным правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости, со дня вручения ему указанного в пункте 2 части 9 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ заказного письма или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 1999 года №176-ФЗ «О почтовой связи» данного заказного письма либо со дня, указанного в расписке о получении этим лицом проекта решения, а в случае, если в соответствии с пунктом 2 части 9 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ проект решения был направлен только по электронной почте - со дня направления.

Часть 11 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ устанавливает право лица, выявленного в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости представить возражения относительно сведений о правообладателе.

« 11. Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, либо иное заинтересованное лицо вправе представить в письменной форме или в форме электронного документа (электронного образа документа) возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения, с приложением обосновывающих такие возражения документов (электронных образов таких документов) (при их наличии), свидетельствующих о том, что такое лицо не является правообладателем указанного объекта недвижимости, в течение 30 дней со дня получения указанным лицом проекта решения.»

В случае, если в течение 45 дней со дня получения проекта решения лицом, выявленным в порядке, предусмотренном настоящей статьей, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, в уполномоченный орган не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения, уполномоченный орган принимает решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

В случае, если в течение сорокапятидневного срока от лиц, указанных в части 11 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ, в уполномоченный орган поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости, указанных в проекте решения, решение о выявлении

правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не принимается. В таком случае по требованию уполномоченного органа суд вправе вынести решение о внесении в ЕГРН записи, предусмотренной пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ. При этом заявление указанного в настоящей части правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости о внесении в ЕГРН данной записи не требуется. Данное требование может быть заявлено в суд уполномоченным органом в течение одного года со дня поступления указанных возражений.

Частью 14 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ установлено:

«В срок не более 5 рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав:

1) заявление о внесении в ЕГРН сведений, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ, о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости - в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением сведений о его правообладателе, содержатся в ЕГРН;

2) заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ - в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о его правообладателе в ЕГРН отсутствуют.»

Сведения, предусмотренные пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона №218-ФЗ, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости. Наличие в ЕГРН указанных сведений не препятствует осуществлению государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости. Одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости указанные сведения подлежат исключению из ЕГРН.

К заявлению, указанному в пункте 1 части 14 статьи 69.1

Закона

№218-ФЗ, прилагаются:

- решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и

- документы, содержащие сведения, полученные по запросам, направленным в соответствии с частью 4 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ.

К заявлениям, указанным в пункте 2 части 14 статьи 69.1

Закона

№218-ФЗ, прилагаются:

- решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости

- и документы, содержащие сведения, полученные по запросам, направленным в соответствии с частью 4 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ,

- а также документы, предусмотренные пунктом 2 и (или) 3 части 5 статьи 69 Закона №218-ФЗ.

В установленный частью 14 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ срок уполномоченный орган направляет копию решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости лицу, выявленному в порядке, предусмотренном настоящей статьей, в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, 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) либо вручает указанному лицу с распиской в получении. В случае, если правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости были представлены сведения об адресе электронной почты для связи с ним, копия указанного решения (электронный образ), подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется ему только по такому адресу электронной почты.

Уполномоченные органы вправе обеспечить выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения границ земельных участков, указанных в части 1 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ. Уполномоченные органы также вправе обеспечить выполнение кадастровых работ в отношении этих объектов и в дальнейшем обратиться без доверенности от имени правообладателей таких земельных участков в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ таких земельных участков. В указанных случаях уполномоченный орган обязан в течение 20 дней со дня получения выписки из ЕГРН по результатам государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ соответствующего земельного участка передать ее правообладателю ранее учтенного земельного участка либо направить ему данную выписку по предоставленным в уполномоченный орган в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 69.1 Закона №218-ФЗ почтовому адресу или адресу электронной почты. При наличии возражений со стороны правообладателя ранее учтенного земельного участка относительно выполнения кадастровых работ в целях уточнения границ принадлежащего ему земельного участка указанные работы в соответствии с настоящей частью не выполняются.

Начальник Ордынского отдела



Н.В. Мелентьева