

**ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

#### СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

#### АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

### **РЕШЕНИЕ**

20 сентября 2023 г. № 405

|  |
| --- |
| О реализации ФЗ от 30.12.2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на территории Аргаяшского муниципального района |

Заслушав и обсудив информацию начальника Аргаяшского отдела Управления Росреестра по Челябинской области Касымовой Л.Д.

Собрание депутатов Аргаяшского муниципального района РЕШАЕТ:

1. Информацию о реализации ФЗ от 30.12.2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости на территории Аргаяшского муниципального района принять к сведению (приложение).

2. С целью защиты имущественных прав, депутатам представительных органов Аргаяшского муниципального района, провести разъяснительную работу среди населения о необходимости проведения гражданами самостоятельной проверки документов на свою недвижимость и в случае выявления недвижимости права, на которую не зарегистрированы направить сведения в Росреестре, для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания.

Председатель Собрания депутатов

Аргаяшского муниципального района Л.Ф. Юсупова

|  |
| --- |
| Приложение  к решению Собрания депутатов  Аргаяшского муниципального района  от 20 сентября 2023 г. № 405 |

Информация

о реализации ФЗ от 30.12.2020 г. № 518-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

на территории Аргаяшского муниципального района

С принятием Федерального закона от 30.12.2020 г. № 518 (далее ФЗ-518), который вступил в действие с 29.06.2021 года, в статью 14 «Вопросы местного самоуправления» Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» был добавлен пункт 40. Согласно которому к вопросам местного значения отнесено – принятие решений и проведение на территории поселения мероприятий по выявлению правообладателей раннее учтенных объектов недвижимости, направление сведений о выявленных данных объектов недвижимости для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

С 29.06.2021 года ФЗ-518 наделил органы местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений в Росреестр.

Начну с разъяснения какие объекты недвижимости считаются ранее учтенными. В настоящее время порядок государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость регламентируются ФЗ от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступил в действие с 01.01.2017 года. До 01.01.2017 года действовали ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ФЗ от 24.06.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которыми ранее возникшие права на объекты недвижимости - это права на ранее учтенные объекты, которые возникли и правоустанавливающие документы на которые оформлены до вступления в силу ФЗ №122 о регистрации ( т.е до 31.01.1998 г.).

Таким образом, под действие ФЗ-518 попадают все объекты недвижимости, прошедшие технический учет по ФЗ -221, но права на которые не зарегистрированы.

518 -ФЗ призван обеспечить рост экономического, инвестиционного и градостроительного потенциала каждой территории и 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, направлен на снижение рисков, связанных с защитой прав на недвижимость и возмещением убытков, например, в случае возникновения спора о праве, задвоения кадастровых номеров в Едином реестре недвижимости, наложения (пересечения) границ смежных земельных участков и выявления реестровых ошибок. Спорных и конфликтных ситуаций по учету и регистрации прав на ранее учтенные объекты недвижимости остается немало и разрешаются с большим трудом и значительными материальными затратами. Реализация ФЗ-518 позволит исключить из Единого государственного реестра недвижимости неактуальные сведения о прекративших существование ранее учтенных объектов недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного должностными лицами органа местного самоуправления. Составление кадастровым инженером акта осмотра для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется. Кроме того, при реализации указанного ФЗ в ЕГРН будут выявлены дублирующие сведения, которые были внесены в разное время на основании описей сельских поселений.

С целью эффективной реализации новых полномочий органы местного самоуправления наделены правом на безвозмездной основе направлять запросы и пользоваться сервисами органов внутренних дел, налоговых органов, органов ЗАГС, пенсионного фонда, органов технической инвентаризации, нотариата и конечно, органов регистрации и других органов, располагающих информацией и позволяющей установить:

- для физических лиц - личность и место жительства правообладателя объекта недвижимости либо его смерти и открытия наследства;

-для юридических лиц - факт государственной регистрации юридических лиц в ЕГРЮЛ.

Кроме того, органы местного самоуправления проводят анализ имеющихся в их архивах документов и содержащиеся сведения о правообладателях. Таким образом, муниципалитеты самостоятельно проводят необходимую работу с Перечнями объектов ранее учтенных объектов недвижимого имущества, которые содержатся в Едином реестре прав без зарегистрированных прав. Проанализировав сведения в своих архивах, запросив информацию в МВД, ПФ, ГНИ, БТИ, ЗАГСе, нотариусов, органы местного самоуправления, в случае выявления собственников ранее учтенных объектов направляют уведомление потенциальному собственнику и в срок, установленный 518-ФЗ направляют заявление о внесении в ЕГРН соответствующих сведений в Росреестр.

Однако, правообладатели ранее учтенных объектов по желанию вправе сами обратиться в любой МФЦ с заявлением о государственной регистрации ранее возникшего права. Для этого ему необходимо подать в МФЦ заявление, взяв с собой паспорт и правоустанавливающие документы. Госпошлина за государственную регистрацию права гражданина, возникшего до 31.01.1998 г., не взимается.

Только государственная регистрация права обеспечивает доступность и достоверность данных ЕГРН, а также помогает гражданам защитить свою недвижимость от мошенников, своевременно узнавать об установлении охранных зон и иных ограничениях, а также получить компенсацию в случае чрезвычайной ситуации.

Однако, хочу обратить внимание, что в соответствии с п. 2 статьи 52 Налогового кодекса РФ налог, подлежащий уплате физическими лицами в отношении объектов недвижимого имущества, исчисляется налоговыми органами не более чем за три налоговых периода, предшествующие календарному году направления налогового уведомления.

Таким образом, в случае выявления правообладателя на основании решения органа местного самоуправления и после направления сведений о выявленном правообладателе в Росреестр, налоговый орган вправе предъявить выявленному правообладателю налог за 3 года. Поэтому, необходимо проводить активно разъяснительную работу среди населения о необходимости самостоятельного обращения в МФЦ для осуществления государственной регистрации права собственности на ранее учтенные объекты недвижимости, поскольку право собственности возникает с момента внесения сведений в ЕГРН, то и налог будет ему исчислен с момента государственной регистрации.

Внимания заслуживает ситуация, когда в ходе работы по выявлению правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости органом местного самоуправления:

- выявляется факт смерти гражданина, являющегося правообладателем объекта, без правопреемства (в данном случае имущество является выморочным);

- выявляются факты ликвидации юридического лица, являющегося правообладателем объекта недвижимости, без правопреемства или не удалось обнаружить правоустанавливающих документов или право подтверждающих документов, позволяющих сделать выводы о личности или наименовании правообладателя (в данном случае имущество является бесхозяйным).

Согласно положениям ст.1151 и1152 Гражданского кодекса РФ выморочное имущество переходит в собственность муниципального образования со дня открытия наследства вне зависимости от его принятия и даты регистрации на него права собственности. Свидетельство о праве на наследство выдается публичному образованию без вынесения специального судебного решения о признании имущества выморочным.

В силу положений ст.225 Гражданского кодекса РФ бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом регистрации по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Кроме того, с 04.08.2023 вступил в силу Федеральный закон № 397-ФЗ от 31.07.2023 г., в соответствии с которым выписка из похозяйственной книги, выдаваемая сельскими поселениями по установленной форме, является право подтверждающим документом для выявления правообладателя земельного участка при соблюдении условий:

- земельный участок должен соответствовать разрешенному виду использования - для ведения личного подсобного хозяйства;

- сведения о таком земельном участке должны быть внесены в похозяйственную книгу до 30.10.2001 г. (т.е до принятия Земельного кодекса РФ).

Также у органов местного самоуправления появилась возможность снятия с государственного кадастрового учета земельных участков, не обременённых правами третьих лиц, при отсутствии решений об их образовании (часть 7 статьи 72 ФЗ-218). Таким образом, если права на земельные участки не будут зарегистрированы и они соответствуют условиям, указанным в статье 72, земельные участки будут сняты с государственного кадастрового учета. А потом гражданам придется проходить процедуру межевания земельного участка и обращаться в орган местного самоуправления о предоставлении земельного участка в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ.

Вот чем может обернуться гражданам нежелание зарегистрировать права на свою недвижимость.

Только при эффективной реализации положений ФЗ-518 в сфере учета и регистрации прав на ранее учтенные объекты недвижимости в тесном взаимодействии органов местного самоуправления и органов власти различных уровней могут быть достигнуты его цели, направленные:

- на повышение эффективности налогообложения недвижимого имущества и обеспечение дополнительных поступлений в местные бюджеты от имущественных налогов в отношении ранее учтенных объектов недвижимости;

- совершенствование механизма актуализации и достоверности сведений ЕГРН;

- достижение сочетания публичных и частных интересов и гармонизации отношений между государством и обществом;

- развитие заинтересованности государства и общества в установлении земельного правопорядка;

- повышение степени защиты права собственности и иных вещных прав.

Расскажу о мероприятиях, проводимых специалистами Аргаяшского отдела Управления Росреестра по Челябинской области совместно с органами местного самоуправления администрации Аргаяшского муниципального:

1. В соответствии с распоряжением Главы Аргаяшского района создан оперштаб, куда вошли все 12 глав сельских поселений, специалисты комитета по управлению имуществом, архитектуры, БТИ и Росреестра. Заседания проводятся ежемесячно, где обсуждаются все рабочие моменты, заслушиваются специалисты сельских поселений с подведением промежуточных итогов за месяц. Кроме того, для оперативного решения неотложных задач и доведения информации по применению ФЗ-518 был создан рабочий Чат.

2. Информация о необходимости государственной регистрации ранее возникших прав размещается в СМИ, Перечни кадастровых номеров раннее учтенных объектов направлены для работы в сельские поселения, но на стендах в поселениях не размещены, информация о необходимости проведения регистрации на раннее учтенные объекты размещена в БТИ, МФЦ, сельских администрациях, магазинах, клубах и почтовых отделениях. Разработана листовка с информацией о необходимости регистрации раннее учтенных объектов, которая вручается специалистами ОМС, МФЦ, БТИ при предоставлении муниципальных услуг.

3. В апреле и мае этого года проведены встречи с представителями баз отдыха и садоводческих объединений, расположенных на территории Аргаяшского муниципального района.

4. Повторно проводим анализ Перечней ранее учтенных объектов на предмет снятия с государственного кадастрового учета земельных участков в соответствии с частью 7 статьи 72 ФЗ -218 О регистрации недвижимости.

Все эти мероприятия являются не совсем достаточными для успешного завершения работы, поскольку правообладатели района очень пассивно и неохотно торопятся регистрировать свои права.

Сейчас остановлюсь на статистических данных по Аргаяшскому муниципальному району.

На 29.06.2021 года на территории нашего района было выявлено 14369 ранее учтенных объектов без прав. Проведенная работа с 2021 года позвонила сократить эту цифру до 5461 объектов, которые необходимо отработать к 31.12.2023 г. в соответствии с Планом-графиком, утвержденному Губернатором Челябинской области. Работа по выявлению правообладателей находится на постоянном контроле у Губернатора Челябинской области.

В настоящее время процент выполнения составляет 68% и **остаток для выявления – 1698 объектов.** Из 5461 объектов:

Снято с кадастрового учета на основании акта осмотра -1382;

Сняты как дублирующие - 2008;

**Выявлено правообладателей – 92;**

**Зарегистрировано прав гражданами -166**

Анализируя цифры, можно сделать вывод о низком показателе именно по регистрации ранее возникших прав самими гражданами.

Поэтому обращаюсь к вам, депутатам, чтобы вы помогли специалистам на сельских территориях в части проведения разъяснительной работы среди населения о необходимости проведения проверки документов на свою недвижимость и доведения до сведения отрицательно настроенных и пассивных граждан важность и необходимость этого мероприятия для защиты своих имущественных прав.