



ПРИАЗОВСКИЙ ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

ЗАСЕДАНИЕ № 34 ПЕРВОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ № 160

«20» ноября 2025 года

пгт. Приазовское

Об утверждении Порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории Приазовского муниципального округа Запорожской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным конституционным Законом от 04.10.2022 № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образование в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», пунктом 44 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», 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», Приазовский окружной Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории Приазовского муниципального округа Запорожской области (приложение).

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании «За!Информ», разместить его на сайте Правительства Запорожской области <https://zo.gov.ru/>

официальном сайте Приазовского муниципального округа Запорожской области по адресу <https://priazmo.gosuslugi.ru/> и на информационных стендах.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель Приазовского
окружного Совета депутатов



А.А. Яремович

ВРИО главы Приазовского
муниципального округа

Ю.В. Славинский

Приложение
к решению Приазовского
окружного Совета депутатов
от «20» ноября 2025 г. № 160



**Порядок
выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости,
расположенных на территории Приазовского муниципального округа
Запорожской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории Приазовского муниципального округа Запорожской области (далее - Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным конституционным Законом от 04.10.2022 № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образование в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», пунктом 44 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ), Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 137-ФЗ), 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» (далее - Федеральный закон № 93-ФЗ), в целях актуализации сведений в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, повышения степени защиты прав собственности и иных вещных прав на такие объекты.

1.2. Понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, в каком они используются в Федеральном законе № 218-ФЗ.

1.3. Настоящий Порядок включает в себя выявление 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 - Федеральный закон № 122-ФЗ), при этом такие права не

зарегистрированы в ЕГРН и совершение предусмотренных законодательством действий, связанных с внесением в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

1.4. Мероприятия по выявлению правообладателей осуществляются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений.

1.5. Уполномоченным органом по реализации мероприятий по выявлению правообладателей является отдел по вопросам муниципального имущества и земельно-имущественных отношений Администрации Приазовского муниципального округа (далее - Уполномоченный орган).

Уполномоченный орган в соответствии с настоящим Порядком вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

1.6. Сведения о подлежащих выявлению в соответствии с разделами 2-3 настоящего Порядка правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе документы, подтверждающие права на ранее учтенные объекты недвижимости могут быть представлены в Уполномоченный орган 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.

При предоставлении заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними 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.

2. Мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

2.1. Для организации мероприятий по выявлению правообладателей, Уполномоченный орган проводит анализ сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, содержащихся в документах, находящихся в архиве Уполномоченного органа и подведомственных ему организаций.

2.2. Уполномоченный орган, во исполнение части 4 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, направляет в действующий на территории Запорожской области соответствующий орган регистрации прав запрос о предоставлении перечней, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка, ранее учтенных объектов недвижимости.

2.3. Уполномоченный орган при получении от органа регистрации прав перечня ранее учтенных объектов недвижимости:

2.3.1. Направляет запросы в органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, осуществляющие до дня вступления в силу Федерального 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, а также в организации, предусмотренные частью 4 статьи 69.1 Федерального Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием систем межведомственного электронного взаимодействия;

2.3.2. Уведомляет граждан и юридических лиц (в том числе посредством опубликования уведомления в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, на официальном сайте Приазовского муниципального округа Запорожской области в сети «Интернет», на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости) о способах и порядке предоставления в уполномоченный орган 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 - Уведомление);

2.3.3. В срок не более чем 30 календарных дней сопоставляет содержащиеся в перечнях сведения: с имеющейся в 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.

2.4. В уведомлении, указанном в пункте 2.3.2 настоящего Порядка, необходимо также указывать следующую информацию:

2.4.1. Вид, кадастровый номер, назначение и адрес объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН;

2.4.2. О возможности самостоятельного обращения за государственной регистрацией ранее возникшего права;

2.4.3 О возможности и сроках обращения граждан в орган регистрации в целях обеспечения указанным органом государственной регистрации прав на следующие объекты недвижимости, подпадающие под действие Федерального закона № 93-ФЗ: земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства и находящихся на таких земельных участках объектах капитального строительства;

2.4.4 Об освобождении от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Федерального Закона № 122-ФЗ права на объект недвижимости.

2.5. После реализации мероприятий, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Порядка, и в целях подтверждения фактического существования соответствующих объектов недвижимости на момент осуществления действий,

направленных на выявление правообладателей, уполномоченному органу необходимо:

2.5.1. Провести осмотр здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее – ОНС);

2.5.2. Оформить Акт осмотра здания, сооружения, ОНС (при подтверждении их фактического существования), форма которого утверждается Уполномоченным органом, в отношении земельных участков (включая земельные доли/пай) проводится только анализ документов, осмотр земельных участков не проводится, а Акт осмотра не составляется;

2.6. Если при проведении указанного в пункте 2.5 настоящего Порядка осмотра здания, сооружения, ОНС установлено, что такой объект недвижимости прекратил свое существование, уполномоченный орган в соответствии с частью 8 статьи 69.1 Федерального 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 Федерального Закона № 218-ФЗ.

2.7. После проведения мероприятий, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка, ответы на направленные ранее запросы, а также иная полученная в ходе выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости информация рассматривается комиссией, в состав которой включаются сотрудники Администрации и Уполномоченного органа.

Решение комиссии о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости принимается в случае, если ответы на запросы не содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости и ранее учтенный объект недвижимости (здание, сооружение, ОНС) не прекратил свое существование.

Состав комиссии утверждается Постановлением Администрации. При необходимости на заседания комиссии могут приглашаться представители иных органов и организаций, не являющиеся членами комиссии. Решения комиссии принимаются большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

2.8. В соответствии с решением комиссии уполномоченным органом подготавливается проект решения о выявлении правообладателя (далее – проект решения) с указанием в нем сведений, предусмотренных частью 6 статьи 69.1 Федерального Закона № 218-ФЗ.

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

2.9.1. Размещает на официальном сайте округа в сети «Интернет» следующие сведения об объекте недвижимости, правообладатель которого выявлен:

2.9.1.1. Кадастровый номер ранее учтенного объекта недвижимости, содержащийся в ЕГРН, вид, назначение, площадь, иную основную характеристику (при наличии);

2.9.1.2. Адрес объекта недвижимости (при отсутствии адреса - его местоположение);

2.9.1.3. Срок, в течение которого могут быть представлены возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости;

2.9.1.4. Фамилию, имя, отчество (при наличии) - в отношении выявленного правообладателя, являющегося физическим лицом;

2.9.1.5. Полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер - в отношении правообладателя, являющегося юридическим лицом;

2.9.1.6. 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.

2.10. Уполномоченный орган утверждает решение о выявлении правообладателя (далее - Решение), если в течение 30-дневного срока со дня получения проекта решения выявленным в качестве правообладателя лицом в его адрес не поступили возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.

2.11. Согласно пункту 1 части 14 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ Уполномоченный орган в срок не более пяти рабочих дней со дня утверждения Решения:

2.11.1. 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 2.3 настоящего Порядка;

2.11.2. 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 2.9 настоящего Порядка.

2.12. В случае если по итогам мероприятий, указанных в пункте 2.5 настоящего Порядка, 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 десяти рабочих дней со дня выявления указанных объектов уполномоченный орган принимает соответствующие меры в рамках муниципального земельного контроля и /или муниципального контроля в сфере строительства.

3. 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»

3.1. Мероприятия по выявлению правообладателей указанных в статье 12 Федерального 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 Федерального закона № 93-ФЗ.

3.2. Уполномоченным органом проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, подпадающих под действие Федерального Закона № 93-ФЗ, в отношении объектов, содержащихся в перечнях, предоставляемых органом регистрации прав.

3.3. Уполномоченный орган в отношении объектов недвижимости, подпадающих под действие Федерального Закона № 93-ФЗ, по результатам проведения мероприятий, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Порядка, инвентаризации имеющихся сведений и документов, поступивших обращений граждан, организует мероприятия по подаче в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права собственности граждан на ранее учтенные объекты недвижимости, в отношении которых получены или 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 № 137-ФЗ).

3.3.1. 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, Уполномоченный орган, действуя от имени правообладателя объекта недвижимости, указывает в заявлении о государственной регистрации прав правообладателя (при наличии) реквизиты документа, удостоверяющего личность такого правообладателя, в том числе СНИЛС (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 Федерального 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 Федерального Закона № 93-ФЗ, в реквизите 8.1 заявления в графе «представителем, действующим на основании федерального закона» проставляется знак «V».

3.3.2. 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 Федерального Закона № 218-ФЗ, в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

3.4. Если в уполномоченный орган в отношении ранее учтенного объекта недвижимости, подпадающего под действие Федерального Закона № 93-ФЗ, заявление гражданина на проведение государственной регистрации прав не представлено, в отношении такого объекта недвижимости осуществляются мероприятия, предусмотренные пунктами 2.2 – 2.11 настоящего Порядка.

4. Особенности выявления правообладателей ранее учтенных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах

4.1. Для организации мероприятий по выявлению правообладателей помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) Уполномоченному органу необходимо направлять в орган регистрации прав запрос 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 настоящего Порядка запроса 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).

4.3. Уполномоченный орган проводит анализ полученных перечней помещений.

4.4. В отношении помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но права на них не зарегистрированы, Уполномоченный орган проводит анализ имеющихся документов на предмет наличия или отсутствия оснований для выявления правообладателей.

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 Федерального Закона № 122-ФЗ, учитывая наличие на них ранее возникшего права физических лиц, уполномоченный орган проводит мероприятия по выявлению правообладателей, предусмотренные пунктами 2.2 – 2.11 настоящего Порядка.

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 Федерального Закона № 218-ФЗ, уполномоченному органу необходимо:

4.6.1. 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 Федеральным Законом № 218-ФЗ порядке в орган регистрации прав;

4.6.2. Направить обращение гражданам, 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).