



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Тверской области





**Реализация Федерального закона
от 30.12.2020 № 518-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации»**

Проводимые Управлением мероприятия по реализации Подпроекта 2.

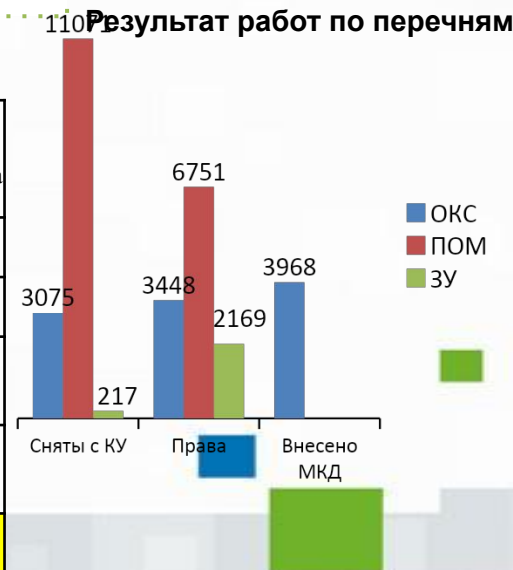
Проводимые работы по перечням объектов недвижимости в отношении которых в ЕГРН отсутствуют зарегистрированные права

Всего в ЕГРН **2 271 391** ОН.
 Управлением сформированы и выгружены перечни в отношении **411 857** объектов недвижимости без прав.
 По состоянию на 30.09.2021 в ЕГРН отсутствуют права в отношении **371 878** ОН,
 что составляет **16,3 %** от общего количества ОН



ноябрь по состоянию на 19.11.2021

Перечень	Всего	Зарег. прав с декабря 2020	Сняты с КУ	Временные	МКД	В работе	Отработано
ЗУ_без_прав	48 522	1 570	292	10 426	52	36 182	12 340
ЗУ РВП	53 258	603				52 655	603
ОКС_без прав	168 660	3 488	2 513		4 213	158 446	10 214
ПОМ_без ПРАВ	141 417	6 751	10 071			124 595	16 822
Всего	411 857	12 412	12 876	10 426	4 213	371 878	39 979



Реализация подпроекта 2 Дорожной карты. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости



Работа с объектами недвижимости без прав проводится по 2 направлениям

В рамках выявления правообладателей таких ОН (блок 2)

Верификация ранее учтенных ОН без прав (блок 1)

На каждый случай разработаны и утверждены методические рекомендации

Рекомендации

для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Настоящие Рекомендации разработаны для целей организации мероприятий по выявлению 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 – Закон № 122-ФЗ), при этом такие права не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН, выявление правообладателей), и содержит рекомендуемый алгоритм – последовательность действий в указанных целях.

1. Выявление правообладателей в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Выявление объектов-дублей

Снятие ОН по статье 70 ФЗ №218



Главными исполнителями реализации Закона №518-ФЗ и Дорожной карты являются органы местного самоуправления.

Снятие с государственного кадастрового учета земельного участка

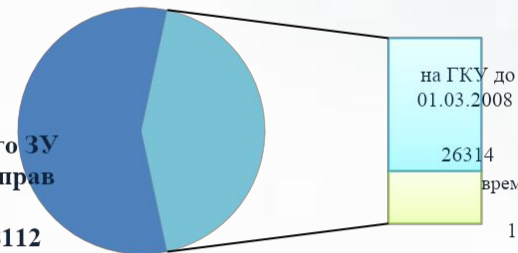
Случаи снятия ЗУ с ГКУ

Одновременно с ГКУ и ГРП в отношении образуемых ЗУ (ч. 3 ст. 41 Закона № 218-ФЗ)

Исключение сведений временного характера после 01.03.2022



Всего ЗУ без прав
48112



Снятие ЗУ, учтенного до 01.03.2008

Имеются сведения об исходном ЗУ и его правообладателях
х
6 месяцев со дня направления уведомления правообладателю

В ЕГРН содержатся сведения об ОКС, расположенных на ЗУ или части, сформированной под такой ОКС.
ЗУ с ГКУ не снимается

В ЕГРН отсутствуют ОКС, исходный ЗУ и сведения о правах на ЗУ
3 месяца либо при поступлении информации об отсутствии оснований для разграничения права собственности на ЗУ и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам

При наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о том, что право на земельный участок возникло в силу федерального закона
ЗУ с ГКУ не снимается

Выявление дублирующих сведений о ранее учтенных объектах недвижимости

Дубли помещений

В ЕГРН – жилое помещение квартира без прав, поставлена на ГКУ по данным ОТИ

В архиве ОМС Постановление о переводе жилого помещения в нежилое

В ЕГРН – нежилое помещение с правами



Снятие с ГКУ жилого помещения в соответствии со ст. 41 Закона № 218-ФЗ



Дубли зданий, сооружений

В ЕГРН два кадастровых номера с разными адресами на один ОН

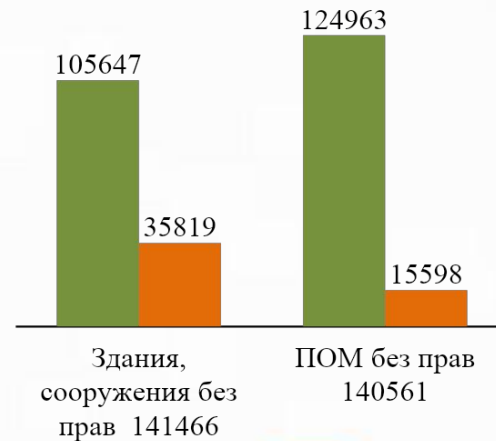
В архиве ОМС документы о переименование улиц в городах, об изменении административного, муниципального деления, о присвоении наименований МО, административно-территориальным единицам, городским и сельским поселениям

Присвоение дублирующему ОН без прав со старым адресом статуса «Архивный»



Всего ОКС без прав
282 027

■ Жилые ■ Нежилые



Снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости без акта обследования



В рамках статьи 70 Закона № 218-ФЗ:

Объект недвижимости: объекты, внесенные в ЕГРН, которые не являются объектами недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством и не являлись таковыми в соответствии с Законом № 221-ФЗ

Документ-основания: не требуется, только заявление

Заявитель: собственник или правообладатель объекты; собственник ЗУ

Особенность: орган регистрации прав запрашивает необходимую информацию в органах БТИ



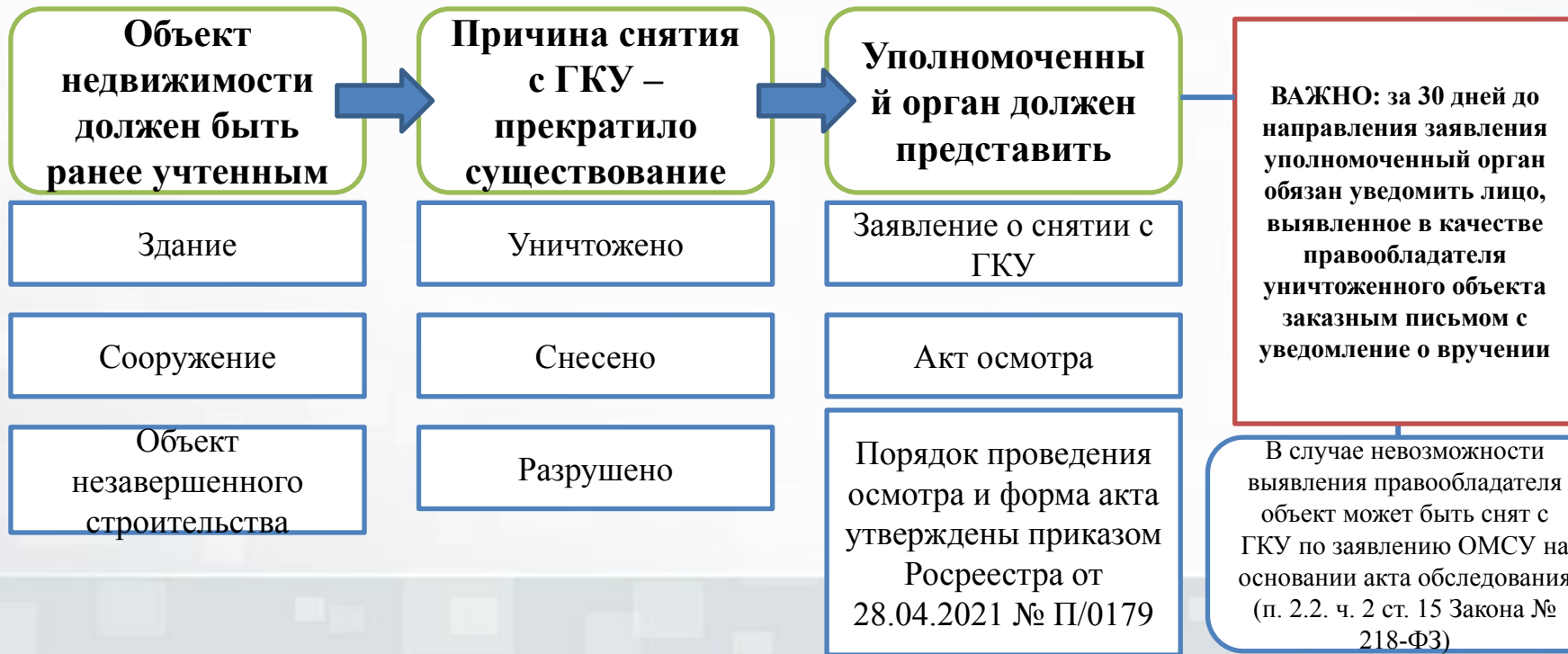
Исключение из ЕГРН дублирующего характера сведений об одном и том же объекте недвижимости

Работы проводятся органом регистрации прав в отношении ранее учтенных объектов недвижимости имеющих одинаковые характеристики, внесенных на основании сведений органа технической инвентаризации до 01.01.2017

Снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости по акту осмотра

Законом № 518-ФЗ положения Закона № 218-ФЗ дополнены возможностью снятия с ГКУ объекта недвижимости без акта обследования

Какие условия требуются:



Определение правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости без прав

Направление запроса

Управление ФНС России по
Тверской области



Управление Росреестра по
Тверской области



Сведения о ранее учтенном
ОН не содержатся в ЕГРН

Государственная регистрация права
и кадастровый учет
(Федеральный Закон № 218-ФЗ),
в том числе в рамках Федерального Закона № 93-ФЗ

Внесение в ЕГРН сведений
о ранее учтенном ОН
и сведений о правообладателе ранее учтенного ОН
(пункт 25 части 5 статьи 8 Закона 218-ФЗ)

• О ранее учтенных объектах
недвижимости (РУОН), сведения
о которых отсутствуют
в ЕГРН



• О ранее учтенных объектах
недвижимости (РУОН), сведения
о которых внесены
в ЕГРН

Ранее возникшие права

К ранее возникшим правам относятся
права, которые возникли до 31 января
1998 года (т.е. до вступления в
силу Федерального закона от 21.07.1997 №
122-ФЗ)



Ранее учтенные объекты недвижимости (РУОН)

Ранее учтенными объектами
недвижимости являются объекты, в
отношении которых осуществлен
технический учет или государственный учет
до дня вступления в силу Федерального
закона от 24.07.2007
№ 221-ФЗ «О государственном
кадастре недвижимости»



Сведения о ранее учтенном
ОН содержатся в ЕГРН

Государственная регистрация права
(Федеральный Закон № 218-ФЗ),
в том числе в рамках Федерального Закона
№ 93-ФЗ

Внесение в ЕГРН сведений о
правообладателе ранее учтенного ОН
(пункт 25 части 5 статьи 8 Закона 218-ФЗ)

Информация о поступивших в органы регистрации прав в рамках ФЗ от 30.12.2020 № заявлениях о внесении в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ОН

Закона № 518-ФЗ действует с 29.06.2021.

По состоянию на 01.11.2021 только **в отношении двух** ранее учтенных объектов недвижимости внесены сведения о правообладателе на основании решения о выявлении правообладателя

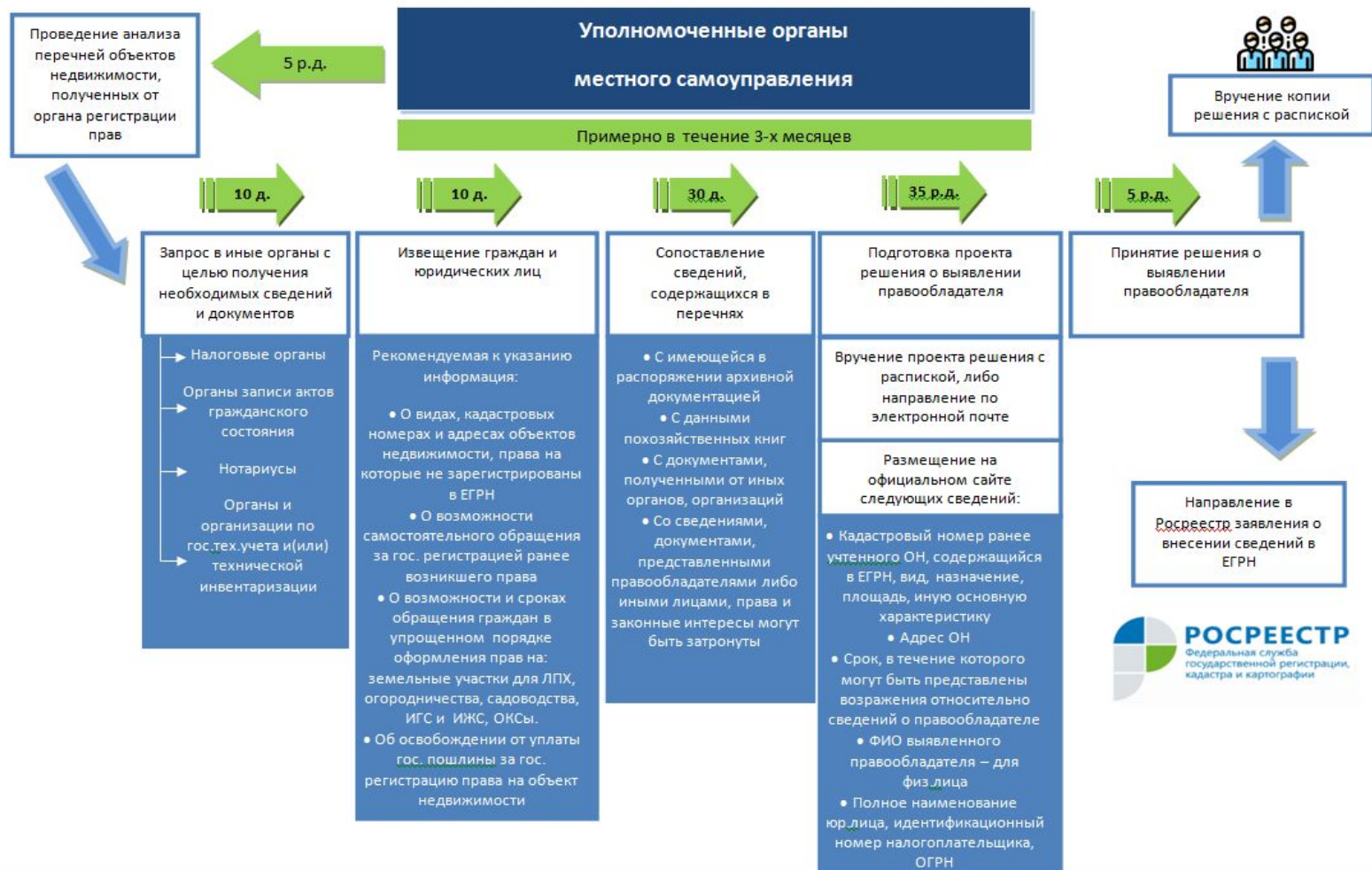
Согласно Закону № 518-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о ранее возникших правах на РУОН, если правоустанавливающие документы оформлены до 31.01.1998 (до вступления в силу Закона № 122-ФЗ) и права на такие объекты не зарегистрированы

С начала применения Закона № 518-ФЗ проведена государственная регистрация ранее возникших прав в **отношении 12 412** ранее учтенных объектов недвижимости

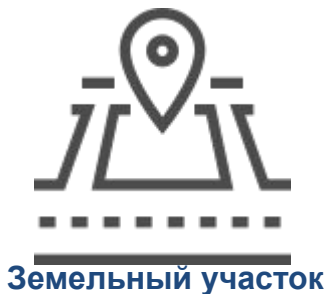


Согласно положениям Закона № 518-ФЗ мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости проводятся органами исполнительной власти субъекта РФ и ОМСУ. Не позднее 5 рабочих дней со дня принятия решения о выявлении правообладателя в орган регистрации прав должны быть направлены заявления о внесении сведений о правообладателе и заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (если сведения об объекте отсутствуют)

Блок-схема по реализации Закона № 518-ФЗ



Ранее учтенные
ОН без прав



Архив Комитета
по
землеустройству

Органы, осуществлявшие
регистрацию прав
до вступления в силу
Федерального закона
№122-ФЗ

Архив органов
технической
инвентаризации

- Постановления о предоставлении земельного участка
- Свидетельство о праве на землю
- Инвентаризационные описи (справочная информация)



- Инвентаризационные дела:
- Договор приватизации
 - Разрешение на строительство
 - Ввод в эксплуатацию
 - Технические паспорта (справочная информация)

Сведения о РУОН внесены в ЕГРН в основном по данным: инвентарных описей предоставленных Комитетами по землеустройству (ЗУ) и по данным технических паспортов, переданных ОТИ (ОКС)

Внесение в рамках ККР сведений о РУОН и выявление правообладателей таких объектов

В соответствии с ч. 2 ст. 42.6
Федерального закона от
24.07.2007 № 221-ФЗ
"О кадастровой
деятельности" при
выполнении ККР
исполнитель:



представляет в орган
регистрации прав заявление
о внесении в Единый
государственный реестр
недвижимости сведений об
адресе электронной почты и
(или) о почтовом адресе
правообладателя

представляет в орган
регистрации прав заявления
о внесении в ЕГРН сведений
о ранее учтенных объектах
недвижимости,
расположенных в границах
территории выполнения ККР

уведомляет
правообладателей объектов
недвижимости, являющихся
объектами комплексных
кадастровых работ, о начале
выполнения таких работ



В рамках выполнения работ комплексных кадастровых работ
также могут быть выявлены правообладатели объектов
недвижимости

Содержание проекта решения о выявлении правообладателя (пункт 6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ)



Получение ОМС сведений, необходимых для проекта решения о выявлении правообладателя, в рамках реализации 518-ФЗ



ФНС России
(сведения о ПО
Физ. лица
Юр. лица)

МВД России и его ТО
(данные ПО – физ. лица)



ЕГР ЗАГС
(сведения о ПО
- физ. лице)

Нотариусы
(сведения о
наследниках)



**Пенсионный фонд
Российской Федерации**
(Сведения о ПО –
СНИЛС физ. Лица)

**Органы исполнительной власти
субъектов, осуществляющие ГРП
до вступления в силу 122-ФЗ**
(сведения о РУОН и ПО)

**Орган по государственному
техническому учету или технической
инвентаризации**
(сведения о РУОН и ПО)



ОМС

Сведения запрашиваются
посредством электронной
почты, указанной на
официальном сайте
нотариуса который вел
наследственное дело

Нотариусы

Федеральная нотариальная
палата

**Запрашиваемые
сведения о
наследниках,
принявших
наследство, в состав
которого входит
ранее учтенный ОН :**

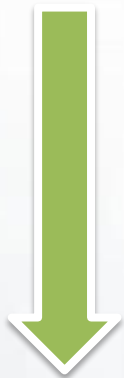
- ФИО,
- Дата рождения,
- Место рождения,
- Паспортные данные,
- Место регистрации

**Для запроса необходима
информация о:**

- Номер наследственного дела
- ФИО наследодателя
 - Дата смерти наследодателя
- Место открытия наследства (последнее место жительства)

ОМС

Сведения запрашиваются
посредством СМЭВ*

**МВД
России и
его ТО**

**Запрашиваемые
сведения о
правообладателе ранее
учтенного ОН :**

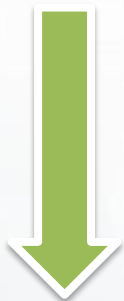
- ФИО,
- Дата рождения,
- Место рождения,
- Паспортные данные,
- Место регистрации,
- Адреса регистрации или адреса по месту пребывания (актуальные и предыдущие)

**Форма запроса
сведений в рамках
Закона 518-ФЗ
утверждена
приказом МВД
от 02.06.2021 №371**

ОМС



Сведения запрашиваются посредством СМЭВ*



ПФР РФ



Запрашиваемые сведения о правообладателе ранее учтенного ОН :

Сведения о СНИЛС

Вид сведений по запросу о СНИЛС содержится в СМЭВЗ

ОМС

Сведения запрашиваются
посредством СМЭВ

**Отдел
ЗАГС**

Запрашиваемые сведения:

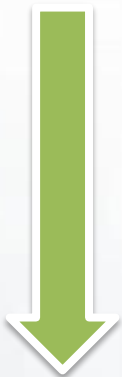
- О государственной регистрации смерти или перемене имени
- О внесении исправлений либо изменений в записи актов смерти или перемене имени
 - Дата рождения
 - Место рождения

Вид запрашиваемых сведений содержится в СМЭВ 3.

При отсутствии возможности получения сведений через СМЭВ ОГВ и ОМС самостоятельно определяют порядок взаимодействия с органами ЗАГС

ОМС

Сведения запрашиваются
посредством СМЭВ

**ФНС
России**

**Запрос о
предоставлении
информации должен
содержать
информацию:**

- О государственной регистрации ЮЛ, ФЛ в качестве ИП, содержащихся в ЕГРЮЛ и ЕГРИП
 - ФИО
 - Дата рождения
 - Место рождения
- Паспортные данные
- Место жительства
- Адрес электронной почты

**Вид сведений по
запросу о
государственной
регистрации ЮЛ, ФЛ в
качестве ИП
содержится в СМЭВ 3.**

Количество объектов недвижимости без прав в ЕГРН в разрезе муниципальных районов

Район	Количество ОН в перечне							Район	Количество ОН в перечне						
	ЗУ без прав	ЗУ РВП	ОКС без прав	ОКС РВП	ПОМ без прав	ПОМ РВП	всего ОН		ЗУ без прав	ЗУ РВП	ОКС без прав	ОКС РВП	ПОМ без прав	ПОМ РВП	всего ОН
Анрепольский	1050	229	1260	2	886	0	3427	Рамешковский	539	2870	2538	1	2085	0	8033
Бежецкий	482	5069	1760	2	712	1	8026	Ржевский	1126	5338	3404	2	1268	0	11138
Бельский	223	940	881	1	464	0	2509	Сандовский	237	145	1117	0	454	0	1953
Бологовский	560	687	3334	1	1663	1	6246	Селижаровский	717	268	2135	0	739	0	3859
Весьегонский	361	317	2269	1	762	2	3712	Сонковский	213	1796	3791	1	209	0	6010
Вышневолоцкий	1924	3667	6952	3	5038	5	17589	Спировский	384	511	1808	0	356	1	3060
Жарковский	243	202	1061	0	719	0	2225	Старицкий	802	478	3452	0	1315	0	6047
Западнодвинский	385	246	2123	0	1471	10	4235	Торжокский	2187	944	3154	1	1914	1	8201
Зубцовский	6056	421	3329	0	916	0	10722	Торопецкий	586	374	4468	1	1328	11	6768
Калининский	4202	2007	8122	6	2389	6	16732	Удомельский	1370	498	1709	1	599	2	4179
Калынинский	1310	741	2850	2	2891	1	7795	Фировский	621	3220	1519	0	827	0	6187
Капшинский	2297	528	2233	1	1049	1	6109	Бежецк	235	24	1446	0	2147	2	3854
Кесовогорский	496	1499	1528	0	1893	0	5416	Бологое	883	309	1511	3	1372	5	4083
Кимрский	2253	951	4232	3	4668	5	12112	Вьшний Валочек	574	1805	5136	0	7799	1	15315
Конаковский	1308	1397	7006	0	4786	13	14510	Тверь	3136	491	18336	11	45792	12	67778
Краснохолмский	684	417	2061	1	1544	1	4708	Кашин	268	105	1183	0	1123	2	2681
Кувшиновский	301	584	4176	0	1582	0	6643	Кимры	1990	1377	3416	4	2797	8	9592
Лесной	176	604	666	0	70	0	1516	Конаково	153	62	1637	0	1449	1	3302
Лихославльский	867	2185	3601	2	6018	6	12679	Нелидово	705	199	1064	0	1494	0	3462
Максатихинский	799	4941	3787	2	1469	3	11001	Остатков	182	125	1230	0	1172	2	2711
Молоковский	443	2348	827	0	644	0	4262	Ржев	507	212	3329	0	2975	11	7034
Нелидовский	302	367	504	4	325	0	1502	Торжокский	2683	204	2451	0	2912	2	8252
Оленинский	345	861	1692	2	675	1	3576	Удомля	165	124	839	0	1512	6	2646
Остатковский	1831	440	2024	0	701	1	4997	ЗАТО Озерный	1	0	135	0	87	0	223
Пеновский	436	131	1534	0	550	0	2651	ЗАТО Солнечный	26	0	13	0	116	1	156

Предложения по реализации Федерального закона № 518-ФЗ

1

Активизировать работу по выявлению правообладателей квартир в МКД (договора приватизации)



2

Проанализировать земельные участки с наибольшей площадью на предмет их предоставления в собственность, ПБЦ, ПНВ и т.д.



3

Проанализировать ОКСы промышленного назначения

4

осуществлять снятия с учета прекративших существование ранее учтенных ОН на основании актов обследования и(или) актов осмотра



5

Организовать взаимодействие с органами исполнительной власти по предоставлению (получению) сведений о лицах (правообладателях) ранее учтенных ОН





Спасибо за внимание!

**Анализ первого опыта реализации
Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской
Федерации» (Гаражная амнистия) на
территории Тверской области**

Анализ реализации Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Гаражная амнистия) на территории Тверской области

Положения «Гаражной амнистии» действуют с 01.09.2021 года по 1 сентября 2026 года



За два месяца действия «гаражной амнистии» в Тверском регионе оформлены в собственность 20 земельных участков, расположенных под гаражами, и поставлено на ГКУ более 15 земельных участков



Управлением осуществлен сбор и анализ сведений от ОМСУ о гаражных кооперативах, расположенных на территории региона, на территории которых возможна реализация «гаражной амнистии»

Гаражные кооперативы Тверской области, на территории которых возможна реализация «гаражной амнистии»

№ п/п	Муниципальные районы	Количество гаражных кооперативов
1	Кимры	222
2	Тверь	79
	Пролетарский р-н	33
	Заволжский р-н	21
	Московский р-н	19
	Центральный р-н	6
3	Торжок	55
4	Конаково	49
5	Кашинский (Кашин)	23
6	Ржев	23
7	Вышневолоцкий (Вышний Волочек)	21
8	Калининский	20
9	Конаковский	18
10	Кимрский	16
11	Удомельский (Удомля)	14
12	Бологовский (Бологое)	12
13	Бежецкий (Бежецк)	11
14	Калезинский (Калезин)	9
15	Лихославльский (Лихославль)	9
16	Андреапольский (Андреаполь)	5
17	Западновинский (Западная Двина)	5
18	Осташковский (Осташков)	4
19	Весьегонский (Весьегонск)	3
20	Ржевский	3
21	Торопецкий (Торопец)	3
22	ЗАТО Озерный	3
23	Торжокский	2
Итого по Тверской области		609

В Бельском, Жарковском, Зубцовском, Кесовогорском, Краснохолмском, Кувшиновском, Максатихинском, Пеновском, Рамешковском, Сандовском, Селижаровском, Сонковском, Спировском, Старицком, Фировском районах, а также в ЗАТО «Солнечный» гаражные кооперативы отсутствуют

Отсутствие гаражных кооперативов не свидетельствует об отсутствии на территории МО объектов, попадающих под действие «гаражной амнистии»
Возможность воспользоваться «гаражной амнистией» зависит от наличия у гражданина документов

Любое решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее ЗУ был предоставлен под гаражом

Любое решение завода, фабрики, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж

Решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение гаража

Справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе

Документы, подтверждающие приобретение гаража у другого лица

Документы о наследстве, если гараж принадлежал Вашему наследодателю (отцу, матери, дедушке, бабушке, иным родственникам)

Документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения (заключенные до 13.12.2004)

Технический паспорт гаража, составленный до 01.01.2013, с указанием, что гараж построен до 13.12.2004.

Ожидается около 60 тыс. заявлений в отношении объектов, попадающих под действие «гаражной амнистии»

Реализация «гаражной амнистии»

ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ

1. ЗУ не стоит на ГКУ, ОКС
стоит на ГКУ

2. ЗУ и гараж
стоят на ГКУ

3. ЗУ и гараж не
стоят на ГКУ

4. Гараж не
является
объектом
капитального
строительства

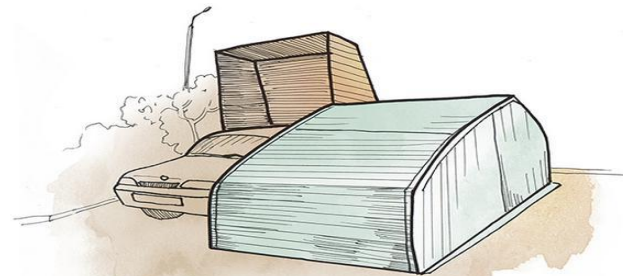


Необходимо обращение гражданина к кадастровому инженеру для заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ по составлению Схемы расположения ЗУ на КПТ, межевого и (или) технического плана

«Гаражная амнистия» для некапитальных гаражей

В соответствии с п. 14 ст. 6 Закона № 79-ФЗ ЗУ под некапитальным гаражом может быть предоставлен ЗУ при соблюдении условий:

- 1) Гараж возведен до 29.12.2004;
- 2) ЗУ образован из ЗУ, ранее предоставленного на праве П(б)П гаражному кооперативу, членом которого является гражданин;
- 3) Право П(б)П не прекращено или переоформлено на право аренды, которое не прекращено;
- 4) Гараж или ЗУ под гаражом распределен гражданину



**Технический план гаража
кадастровым инженером
не подготавливается**



**ЗУ предоставляется в
собственность бесплатно**



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**ГКУ и ГРП гаража не
осуществляются**

Проблематика «гаражной амнистии»

Со стороны заявителя

Стоимость услуг кадастрового инженера по составлению межевого и технического плана!



Со стороны ОМСУ

Возможные проблемы, связанные с некачественной подготовкой кадастровым инженером схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Со стороны Управления

Возможные проблемы, связанные с некачественной подготовкой кадастровым инженером межевого и технического плана



В силу положений Закона № 79-ФЗ все гаражи имеют вид объекта «здание»

Изменение вида гаража, внесенного в ЕГРН, изменяется с «помещения» на «здание» по заявлению:

- 1) ОГВ или ОМСУ;
- 2) Собственника гаража;
- 3) Гражданина, которому предоставлен ЗУ под гаражом;
- 4) Лица ,уполномоченного решением общего собрания членов ГК, членом которого является гражданина, использующий гараж

При обращении гражданина за предоставлением ЗУ рекомендуем первоначально обратиться в Управлением с заявлением об изменении вида гаража на «здание»

**ОБРАТИТЕ
ВНИМАНИЕ**

Пути решения проблем реализации «гаражной амнистии»

Проведение ОМСУ и председателями ГСК анализа по выявлению количества ЗУ под гаражами, которые попадают под действие «гаражной амнистии»

Организация и проведение совместных встреч органа регистрации прав, ОМСУ и председателей ГСК по разъяснению положений «гаражной амнистии» в отношении конкретных кооперативов

Заключение договора подряда с кадастровым инженером для проведения кадастровых работ в отношении нескольких объектов, расположенных в гаражном кооперативе

Проведение комплексных кадастровых работ в отношении территории кадастрового квартала ГСК

В соответствии с ч. 8 ст. 6 Закона № 79-ФЗ к заявлению во всех случаях «гаражной амнистии» требуется представление технического плана.

Благодаря совместной работе Управления, председателя и ОМСУ в Кимрском р-не (пгт. Белый городок) будут проведены кадастровые работы в отношении 104 гаражей и ЗУ под ними одного ГСК

Заинтересованность в проведении комплексных кадастровых работ выразили администрации города Кимры и Кимрского района, на территории которых расположено более 200 гаражных кооперативов

Спасибо за внимание!