



ЗАКОН

Запорожской области

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ВИДЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИМЕЮЩИХ ПРИЗНАКИ БЕСХОЗЯЙНОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 1

1. Настоящим Законом в соответствии с Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», Гражданским кодексом Российской Федерации устанавливаются особенности порядка выявления и учета жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, расположенных на территории Запорожской области, признания права собственности Запорожской области на данное имущество, а также порядка распоряжения указанным имуществом.

2. Действие настоящего Закона распространяется на жилые помещения в виде жилых домов (части жилых домов), квартир (части квартир), комнат (далее – жилые помещения).

Статья 2

1. Признаками бесхозяйного имущества в отношении жилых помещений являются:

1) невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение одного года до дня выявления жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного;

2) отсутствия сведений о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости;

3) неиспользование жилого помещения, которое в том числе создает угрозу его надежности и безопасности (либо многоквартирного дома в случае, если помещением является квартира в многоквартирном доме), безопасности для жизни и здоровья иных лиц (в том числе правообладателей иных помещений в многоквартирном доме в случае, если помещением является квартира в многоквартирном доме).

Статья 3

1. Органы местного самоуправления Запорожской области в лице уполномоченных ими органов (далее – уполномоченные органы) самостоятельно осуществляют действия по выявлению и учету жилых помещений, имеющих признаки бесхозяйного имущества, на территории которых они расположены, по основаниям, установленным настоящим Законом.

2. В случае если жилое помещение является бесхозяйной недвижимой вещью, право собственности Запорожской области на него возникает в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

3. Исполнительный орган государственной власти Запорожской области, уполномоченный в сфере управления и распоряжения имуществом и земельными ресурсами, находящимися в собственности Запорожской области (далее – исполнительный орган государственной власти), вправе обратиться в суд с требованием о признании права собственности Запорожской области на бесхозяйные жилые помещения, по истечении трех месяцев со дня их постановки на учет в качестве бесхозяйных недвижимых вещей органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество.

Статья 4

1. Сведения о жилых помещениях, имеющих признаки бесхозяйных, могут поступать от физических и юридических лиц, органов публичной власти, которым стало известно о таком имуществе (далее – заявители).

2. Заявители, указанные в части 1 настоящей статьи, направляют в уполномоченные органы обращения в бумажном или в электронном виде о выявленных жилых помещениях, имеющих признаки бесхозяйных.

3. В информации о выявленных жилых помещениях, имеющих признаки бесхозяйных, указываются все известные заявителю данные о характеристиках (параметрах) такого помещения, а также о месте (адресе) его расположения, иных характеристиках, позволяющих его идентифицировать.

4. Обращения, указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи, должны содержать данные об имени, отчестве (при наличии), фамилии (наименовании), почтовом адресе (местонахождении юридического лица), а также иные сведения, обязательное наличие которых установлено законодательством о порядке рассмотрения заявлений и обращений граждан, в том числе дату и подпись.

Статья 5

1. Уполномоченный орган, в связи с поступившей в соответствии со статьей 4 настоящего Закона информацией:

1) направляет запросы для подтверждения информации о выявленном жилом помещении, имеющем признаки бесхозяйного:

а) на официальный сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации (<https://www.nalog.gov.ru/>) – о наличии в Едином государственном реестре юридических лиц сведений о юридическом лице, являющемся возможным собственником жилого помещения (в случае необходимости установления статуса юридического лица);

б) в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, – о наличии зарегистрированных прав на жилое помещение, имеющее признаки бесхозяйного, и их ограничений (обременений), а также о наличии зарегистрированных прав на земельный участок, если жилое помещение неотъемлемо связано с земельным участком;

в) в государственные и муниципальные предприятия, которые предоставляют услуги юридическим и физическим лицам в сфере жилищно-коммунального хозяйства, – об исполнении бремени содержания жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного;

г) в соответствующие органы учета государственного и муниципального имущества, осуществляющие ведение реестров федерального имущества, имущества Запорожской области и муниципального имущества, в том числе органы, осуществляющие учет бесхозяйного имущества до вступления в силу положений настоящего Закона;

д) при необходимости в органы записи актов гражданского состояния о наличии актовой записи о смерти последнего собственника жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного, в иные учреждения, организации, предприятия.

2) в течение 10 календарных дней со дня выявления жилого помещения, имеющего признаки бесхозяйного, размещает на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет, а также в доступных местах у входа

в жилое помещение объявление о выявлении жилого помещения, имеющего признаки бесхозного, и о необходимости личной явки в уполномоченный орган лица (лиц), считающего (считающих) себя его собственником или имеющего (имеющих) на него права, в течение 30 календарных дней со дня размещения такого объявления со следующими документами:

а) паспортом гражданина Российской Федерации или иным документом, удостоверяющим личность;

б) правоустанавливающими (правоудостоверяющими) документами на жилое помещение.

3) по истечении 30 календарных дней со дня публикации объявления в случае неявки лица (лиц), считающего (считающих) себя собственником жилого помещения, и после получения от органов, указанных в пункте 1 настоящей части, ответов, свидетельствующих об отсутствии у жилого помещения, имеющего признаки бесхозного имущества, собственника:

а) в течение 5 рабочих дней составляет акт о невозможности установления собственника данного жилого помещения;

б) организует, в случае необходимости, в установленном порядке проведение кадастровых работ в отношении жилого помещения, имеющего признаки бесхозного, а также присвоение ему почтового адреса;

в) осуществляет, в случае необходимости, сбор иных документов, подтверждающих наличие у жилого помещения признаков бесхозного имущества, включая документы, свидетельствующие об отсутствии проживающих в таких жилых помещениях (акты обследования, выписки из домовых книг, лицевых счетов и прочее);

г) организует комиссионное обследование жилого помещения, имеющего признаки бесхозного (с выездом на место), с привлечением необходимых представителей исполнительных органов Запорожской области и территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, организаций (по согласованию) и с составлением соответствующего акта, в котором указываются реквизиты акта, дата обследования, сведения об участвующих лицах, местонахождение, техническое и иное состояние жилого помещения, описание мебели, бытовой техники и иного движимого имущества, находящегося в жилом помещении, а также другая информация, свидетельствующая о наличии признаков бесхозности жилого помещения.

В случае возможности свободного доступа внутрь обследуемого жилого помещения в акте отражаются сведения о внутреннем состоянии такого помещения.

К акту, предусмотренному настоящим подпунктом, прилагаются фото - и видеофиксация жилого помещения и находящегося в нем движимого имущества.

Статья 6

В случае получения информации в соответствии со статьей 5 настоящего Закона о наличии у жилого помещения собственника, уполномоченный орган прекращает работу по сбору документов для постановки его на учет в качестве бесхозного и сообщает данную информацию лицу, представившему первичную информацию об этом помещении в письменном виде. При этом, уполномоченный орган направляет собственнику жилого помещения обращение с просьбой отказаться от прав на него в пользу Запорожской области, либо принять меры к его надлежащему содержанию с целью прекращения действия обстоятельств, указывающих на то, что помещение имеет признаки бесхозного имущества.

Статья 7

В случае неполучения достоверной информации о наличии у жилого помещения собственника уполномоченный орган по результатам проведения выездного обследования:

1) принимает меры, направленные на обеспечение сохранности такого помещения, без предоставления в пользование;

2) обращается в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, в целях постановки на учет жилого помещения в качестве бесхозного в порядке, установленном законодательством;

3) осуществляет учет бесхозного жилого помещения в реестре выявленного бесхозного недвижимого имущества на территории муниципального образования с даты постановки жилого помещения на учет в качестве бесхозного территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, до момента возникновения права собственности Запорожской области на такое помещение, либо до снятия с учета территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, при объявлении собственников жилого помещения.

Основанием для включения бесхозного жилого помещения в реестр выявленного бесхозного недвижимого имущества является соответствующее решение уполномоченного органа.

4) осуществляет открытие финансовых лицевых счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг;

5) направляет информацию о бесхозном жилом помещении с приложением акта его выездного обследования и документов, подтверждающих постановку территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, жилого помещения на учет в качестве бесхозного, в исполнительный орган государственной власти;

6) совместно с информацией и материалами, предусмотренными пунктом 5 статьи 7 настоящего Закона, в исполнительный орган государственной власти, уполномоченный орган направляет предложения о закреплении бесхозных жилых помещений за конкретными лицами в целях обеспечения надлежащего содержания жилого помещения, включая поддержание эксплуатационных свойств.

Статья 8

1. Исполнительный орган государственной власти рассматривает информацию и документы, направленные уполномоченными органами в соответствии с пунктами 5, 6 статьи 7 настоящего Закона, в течение 15 дней со дня их получения и с учетом предложений, поступивших от иных органов публичной власти, самостоятельно определяет лиц, которым бесхозные жилые помещения будут переданы уполномоченными органами в пользование на основании договоров в целях обеспечения их надлежащего содержания, в том числе поддержания эксплуатационных свойств.

2. По результатам реализации положений части 1 настоящей статьи исполнительный орган государственной власти направляет на очередное заседание Коллегиального органа по вопросам управления и распоряжения объектами имущества, образованный Указом временно исполняющего обязанности Губернатора Запорожской области от 31.08.2023 № 281-у «О коллегиальном органе по вопросам управления и распоряжения имуществом» (далее – коллегиальный орган), информацию и документы для принятия решения о передаче в пользование бесхозных жилых помещений на основании договора об обеспечении сохранности и содержания жилого помещения лицам, определенным исполнительным органом государственной власти.

3. По результатам принятых решений, определенных частью 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти направляет соответствующие решения в уполномоченный орган в течение 10 дней.

4. В соответствии с решением коллегиального органа уполномоченный орган передает в пользование бесхозные жилые помещения на основании договора об обеспечении сохранности и содержания жилого помещения.

5. Типовая форма договора, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, определяется коллегиальным органом.

6. Порядок передачи бесхозных жилых помещений в пользование в соответствии с частью 1, 2 настоящей статьи определяется уполномоченным органом.

7. Плата за бесхозные жилые помещения, переданные в пользование, и жилищно-коммунальные услуги начисляется со дня такой передачи.

Статья 9

1. Процедура признания бесхозного жилого помещения собственностью Запорожской области прекращается при личном объявлении собственника такого помещения и подтверждении права собственности на такое помещение на основании документов, предусмотренных подпунктами «а», «б» пункта 2 статьи 5 настоящего Закона.

2. В течение 5 дней со дня объявления собственником уполномоченный орган направляет в исполнительный орган государственной власти документы, предусмотренные подпунктами «а», «б» пункта 2 статьи 5 настоящего Закона, в целях вынесения на очередное заседание коллегиального органа вопроса о прекращении процедуры признания жилого помещения собственностью Запорожской области и о снятии жилого помещения с учета в реестре выявленного бесхозного недвижимого имущества на территории муниципального образования.

3. В течение 3 дней со дня принятия решения, определенного частью 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти направляет в адрес уполномоченного органа решение коллегиального органа.

4. В течение 3 дней со дня получения решения коллегиального органа, определенного частью 3 настоящей статьи, уполномоченный орган в порядке, установленном законодательством, обращается в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, в целях снятия с учета жилого помещения в качестве бесхозного.

5. Одновременно с мероприятиями, предусмотренными частью 4 настоящей статьи, уполномоченный орган направляет в адрес лица, с которым заключен договор об обеспечении сохранности и содержания жилого помещения, уведомление о необходимости освобождения жилого помещения и прекращения действия договора обеспечения сохранности и содержания жилого помещения.

6. Действие договора обеспечения сохранности и содержания жилого помещения прекращается, а жилое помещение подлежит освобождению

в течение 3 дней со дня уведомления уполномоченным органом лица, с которым заключен договор об обеспечении сохранности и содержания жилого помещения, посредством подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Форма и порядок подписания акта приема-передачи жилого помещения утверждается уполномоченным органом.

7. По результатам освобождения жилого помещения лицом, с которым был заключен договор обеспечения сохранности и содержания жилого помещения, жилое помещение передается собственнику уполномоченным органом по акту приема-передачи, в котором указывается условие о компенсации собственником в течение 3 месяцев со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения уполномоченному органу затрат, понесенных на ремонт, содержание данного объекта.

8. В случае не возмещения собственником жилого помещения затрат, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, они подлежат взысканию в судебном порядке в соответствии с законодательством.

Статья 10

1. По истечении трех месяцев со дня постановки жилого помещения в качестве бесхозяйного территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, исполнительный орган государственной власти обращается в суд с заявлением о признании права собственности Запорожской области на данное жилое помещение в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Право собственности Запорожской области на находящиеся в составе жилого помещения бесхозяйные движимые вещи возникает с момента возникновения права собственности Запорожской области на жилое помещение.

2. Право собственности Запорожской области на жилое помещение, установленное решением суда, подлежит государственной регистрации.

3. После вступления в силу решения суда о признании права собственности Запорожской области на жилое помещение и осуществления государственной регистрации такого права исполнительный орган государственной власти осуществляет принятие данного жилого помещения в собственность Запорожской области в порядке, определенном Правительством Запорожской области, а также осуществляет иные мероприятия, установленные законодательством.

4. Распоряжение жилым помещением, принятым в собственность Запорожской области на основании решения суда, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Запорожской области.

Статья 11

1. В случае если собственник (собственники, если жилое помещение находится в общей собственности) жилого помещения обратился в уполномоченный орган с заявлением об отказе от права собственности на принадлежащее ему (им) жилое помещение, установление признаков бесхозяйного имущества в отношении такого помещения не требуется. В указанном случае признание такого жилого помещения бесхозяйным осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, установленных нормативными правовыми актами Запорожской области.

2. В случае письменного отказа собственника (собственников, если жилое помещение находится в общей собственности) от права собственности на жилое помещение к заявлению об отказе от права собственности на жилое помещение должны быть приложены (при наличии) копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права собственности у лица, отказавшегося от права собственности, документов о правах на земельный участок, на котором расположен жилой дом (в случае если жилым помещением является жилой дом и при наличии таких документов о правах на землю), а также следующие документы:

1) в случае письменного отказа собственника – юридического лица от права собственности на жилое помещение – выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, копии учредительных документов юридического лица, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика;

2) в случае письменного отказа собственника – физического лица от права собственности на жилое помещение копия паспорта гражданина Российской Федерации или иного документа, удостоверяющего личность.

3. Копии правоустанавливающих документов, указанных в части 2 настоящей статьи, могут быть удостоверены нотариально. В иных случаях на копиях правоустанавливающих документов должностное лицо уполномоченного органа (далее – должностное лицо), в обязанности которого входит учет бесхозяйных недвижимых вещей, должно сделать надпись об их соответствии подлинникам и указать дату, свою фамилию и инициалы. Надпись заверяется подписями указанного должностного лица и собственника,

отказавшегося от права собственности на жилое помещение, а также печатью уполномоченного органа.

Статья 12

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Губернатор
Запорожской области

Е.В. Балицкий

№ 29
« 20 » 05 2024 года