



НОВОАРХАНГЕЛЬСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

Восьма сесія СЬОМОГО СКЛИКАННЯ Р І Ш Е Н Н Я

від 21 липня 2016 року

№ 375

смт Новоархангельськ

Про затвердження тимчасового порядку виявлення, взяття на облік, збереження та використання безхазяйного нерухомого майна та відумерлої спадщини на території Новоархангельської селищної ради

З метою врегулювання та запровадження єдиної схеми виявлення, обліку, управління безхазяйним майном та відумерлої спадщини на території Новоархангельської селищної ради відповідно до ст.335, 1277 Цивільного кодексу України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про житловий фонд соціального призначення», враховуючи вимоги Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна» від 14.12.2012 №1844/5 (zareestrovano в Мінюсті України 18.12.2012 року), керуючись ст.25,29,40 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» селищна рада :

ВИРІШИЛА:

1.Затвердити Порядок виявлення, взяття на облік, збереження та використання безхазяйного нерухомого майна та відумерлої спадщини на території сільської ради (додається).

2.Затвердити склад постійно діючої комісії з питань обстеження безхазяйної речі (майна), відумерлої спадщини (додається).

3.Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника селищного голови Бурдигу М.Д.

Селищний голова

Ю. Шамановський

Тимчасовий порядок виявлення, взяття на облік, збереження та використання безхазяйного нерухомого майна та відумерлої спадщини на території Новоархангельської селищної ради

1. Загальні положення

1.1. Тимчасовий порядок виявлення, взяття на облік, збереження та використання безхазяйного нерухомого майна та відумерлої спадщини на території Новоархангельської селищної ради (далі Порядок) розроблений відповідно до Цивільного кодексу України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» з метою врегулювання відносин щодо виявлення, взяття на облік та використання рухомого та нерухомого майна, яке є безхазяйним або відумерлою спадщиною.

1.2. У цьому Порядку застосовуються наступні визначення:

рiч- предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки;

майно- окрема матеріальна річ або сукупність таких речей, а також майнові права та обов'язки;

безхазяйне майно – це майно, яке не має власника або власник якого невідомий;

відумерла спадщина – майно, власник якого помер, а спадкоємці за заповітом і за законом відсутні, усунуті від права спадкування або не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття. Майно, яке фактично прийняте спадкоємцями, але право власності на яке не оформлене, відумерлою спадщиною не визнається;

уповноважений особа – виконавчий комітет селищної ради, якому надаються повноваження згідно із цим Положенням;

нерухоме майно – будинки, гаражі, інші будівлі та споруди, переміщення яких є неможливим без знецінення і зміни їх призначення, та земельні ділянки;

рухоме майно – матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заповідання їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю (стаціонарні малі архітектурні форми, спеціальні конструкції зовнішньої реклами, тощо)

мережа (електрична чи теплова) - сукупність енергетичних і трубопровідних установок для передачі та розподілу електричної енергії, гарячої води та пари;

водопровідна мережа - система трубопроводів, відповідних споруд та устаткування для розподілу і подачі питної води споживачам;

каналізація - сукупність споруд та мереж, призначених для відведення та очищення стічних вод;

об'єкт теплопостачання - теплогенеруючі станції чи установки, теплові електростанції, теплоелектроцентралі, котельні, когенераційні установки, теплові мережі, які призначені для виробництва і транспортування теплової енергії, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що використовуються для забезпечення безпечної та надійної експлуатації теплових мереж;

об'єкт енергетики – електрична станція, електрична підстанція, електрична мережа, підключені до об'єднаної енергетичної системи України, а також котельня, підключена до магістральної теплової мережі, магістральна теплова мережа, споруда альтернативної енергетики;

об'єкти передачі електричної енергії – повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої;

1.3.Дія цього порядку поширюється на нерухоме та рухоме майно, право на яке підлягає державній реєстрації, що не має власника або власник якого невідомий.

1.4.Не може бути визнано безхазяйним наступне майно.

1.4.1. Зовнішні прибудови до будівлі, що мають самостійне господарське значення, приміщення котелень, які стоять окремо, капітальні надвірні прибудови (склади, гаражі, тощо) а також надвірні приміщення, огорожі та інші надвірні споруди, що обслуговують будівлю, сарай, паркан, колодязь, елементи благоустрою, інфраструктури тощо), які розташовані на території комунальних підприємств, закладів та установ та можуть обліковуватись відповідно до Стандартів бухгалтерського обліку та ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV;

1.4.2. Власник якого відомий, але невідомо де він знаходиться, а також майно, яким користуються члени сім'ї, родичі власника чи яким управляють особи за дорученням власника. Про наявність відповідного доручення власник в обов'язковому порядку особисто повідомляє селищну раду або депутата округу з місцем проживання.

2. Виявлення безхазяйного нерухомого майна та відумерлої спадщини

2.1. Підприємства, установи, організації та громадяни, яким стало відомо про нерухоме майно, що не має власника або власник якого невідомий чи яке ніким не успадковане, зобов'язані повідомити про таке майно Новоархангельську селищну раду або уповноважену особу.

2.2. Уповноважена особа за зверненнями осіб, вказаних в п.2.1 цього Порядку, проводить обстеження виявлених об'єктів нерухомого майна та вживає заходів щодо встановлення їх можливих власників шляхом звернення з відповідними запитами до комунального підприємства Новоархангельське районне бюро технічної інвентаризації» (далі — БТІ).

2.3. З метою з'ясування наявності оформленого права користування на земельну ділянку, в межах якої виявлені об'єкти нерухомого майна, Уповноважена особа направляє запит до (органу, який відповідає в районі за землі в межах населених пунктів).

2.4. Якщо право власності на виявлене нерухоме майно не зареєстроване або власник такого майна невідомий, за заявою Уповноваженої особи спеціалістами БТІ проводиться технічна інвентаризація нерухомого майна та взяття його на облік.

БТІ згідно з вимогами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» забезпечує внесення до Реєстру прав власності на нерухоме майно відповідних даних з відміткою «безхазяйне».

Про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна Уповноважена особа отримує від БТІ інформаційну довідку з Реєстру прав власності на нерухоме майно на бланку встановленого зразка.

2.5. Уповноважена особа після отримання інформаційної довідки протягом 10 (десяти) робочих днів робить оголошення в офіційному друкованому виданні газеті «Колос» про взяття безхазяйного нерухомого майна на облік.

2.6. Оплату за проведення технічної інвентаризації безхазяйного нерухомого майна та розміщення оголошення здійснює Новоархангельська селищна рада.

2.7. За наслідками обстеження виявленого майна Уповноважена особа готує письмовий звіт, який розглядається на сесії сільської ради, на якій вирішується питання щодо цього майна. До звіту подаються детальний опис та фотографії виявленого майна, достовірність зображень на яких, та дата зйомки, посвідчуються підписами не менш ніж трьох свідків. Забезпечити наявність у звіті фотографій має Уповноважена особа.

3. Облік безхазяйного нерухомого майна

3.1. Після комісійного обстеження об'єкту уповноважений орган направляє листа до БТІ про прийняття на облік безхазяйного нерухомого майна.

3.2. БТІ:

3.2.1 перевіряє відсутність суперечностей між зверненням уповноваженого органу та вже зареєстрованими правами на об'єкт нерухомості, іншою наявною інформацією на підприємстві за даними архівного обліку;

3.2.2 у разі необхідності проводить технічну інвентаризацію, виготовляє інвентарну справу;

3.2.3 встановлює необхідність присвоєння об'єкту поштової адреси;

3.2.4 бере на облік об'єкт нерухомого майна. При цьому у відповідному розділі Реєстру прав робиться відмітка «безхазяйне»;

3.2.5 видає інформаційну довідку про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна з Реєстру прав на відповідному бланку.

3.3 При необхідності, на підставі наданої БТІ інформації, виконком селищної ради присвоює безхазяйному об'єкту поштову адресу.

3.4 Уповноважений орган розміщує оголошення про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна у засобах масової інформації.

3.5 Під час обліку нерухомого майна як безхазяйного, зняття КП «КБТІ» з обліку такого майна за зверненням його власника можливе при наявності письмового висновку виконавчого комітету селищної ради.

3.6 Про зняття з обліку безхазяйного майна БТІ у 5-ти денний термін письмово повідомляє уповноважений орган.

3.7 Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйного майна уповноважений орган готує заяву до суду про передачу майна у комунальну власність територіальної громади

3. Зберігання безхазяйного нерухомого майна

3.1. Обов'язок щодо зберігання взятого на облік безхазяйного нерухомого майна покладається на особу, уповноважену Новоархангельською селищною радою. Для забезпечення зберігання нерухомого майна можуть залучатися комунальні підприємства, установи та організації, а також суб'єкти господарювання інших форм власності.

3.2. При виявленні безхазяйного майна, що розташоване в межах земельної ділянки, яка належить на праві користування або власності фізичній чи юридичній особі, Уповноважена особа ініціює внесення змін до право-встановлюючого документа на земельну ділянку щодо надання безперешкодного доступу до цього майна.

3.3. Особа, яка прийняла на зберігання безхазяйне нерухоме майно, несе відповідальність за зберігання такого майна з моменту підписання акта приймання-передачі та зобов'язана щоквартально надавати Уповноваженій особі звіти про стан та використання нерухомого майна. Уповноважена особа має право проводити перевірку умов зберігання та використання безхазяйного нерухомого майна як шляхом запитів, так і шляхом огляду майна.

4. Облік відумерлої спадщини

4.1. Об'єкти відумерлої спадщини беруться на облік уповноваженим органом після надходження інформації про відсутність спадкоємців, які постійно проживали разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини. Підтвердженням цього може бути заява сусідів, акт опитування мешканців суміжних квартир (домоволодінь), тощо. Якщо буде встановлено, що будинком заволоділи особи без належних правових підстав, така інформація з підтверджуючими документами негайно надається уповноваженому органу та правоохоронним органам.

4.2. Якщо житлові будинки (або їх частки) утримуються безгосподарно, а їх власники відсутні понад три роки за місцем постійного проживання та відомості про місцеперебування таких осіб відсутні, уповноважений орган може ініціювати визнання фізичних осіб у судовому порядку померлими.

4.3. Уповноважений орган самостійно після спливу строку для прийняття спадщини робить запити до компетентних установ з метою виявлення спадкоємців чи підтвердження їх відсутності:

4.3.1 до відділу реєстрації актів цивільного стану – щодо підтвердження факту смерті;

4.3.2 до БТІ - щодо державної реєстрації прав власності на нерухомий об'єкт;

4.3.4 до інших - у разі потреби.

На підставі звернення уповноваженого органу БТІ здійснює технічну інвентаризацію об'єкта у тому ж порядку, що і безхазяйного майна.

4.5. Якщо після спливу одного року з часу відкриття спадщини спадкоємці не будуть виявлені (спадкоємці відсутні, не прийняли спадщину, усунені від спадкування, або відмовились від спадкування), уповноважений орган здійснює правовий аналіз зібраних документів та готує заяву до суду про визнання спадщини відумерлою та передачу майна у комунальну власність територіальної громади. Нерухоме майно, яке фактично зруйноване, списується з інвентарного обліку.

5. Використання безхазяйного нерухомого майна та об'єктів відумерлої спадщини під час їх перебування на обліку

5.1. Відповідно до вимог статті 1285 Цивільного Кодексу України, якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту може укласти договір на управління спадщиною з іншою особою.

Особа, яка управляє спадщиною, має право на вчинення будь-яких необхідних дій, спрямованих на збереження спадщини до з'явлення спадкоємців або до прийняття спадщини.

Передача майна в управління не тягне за собою перехід права власності на нього.

5.2. Відповідно до вимог статей 1280, 1283 Цивільного Кодексу України протягом одного року з моменту постановки на облік майна до моменту визначення його власника дозволити надавати це майно у користування іншим особам, згідно з договором та з умовою, що у випадку виявлення власника майна таке користування повинне бути припинене протягом трьох діб.

Передача нерухомого майна у користування юридичним чи фізичним особам здійснюється за рішенням виконкому сільської ради.

5.3. Обов'язковою умовою договору користування є оплата житлово-комунальних послуг протягом усього строку користування майном та припинення його дії протягом 3-х діб після встановлення власника майна.

5.4. Відповідальність за належне утримання та збереження майна покладається на осіб, яким це майно передається у користування.

5.5. Поліпшення об'єкта, переданого у користування під час знаходження його на обліку, територіальною громадою не відшкодовуються.

5.6. Після взяття на облік безхазяйного майна та відумерлої спадщини виконком сільської ради шляхом укладання договорів з обслуговуючими підприємствами забезпечує утримання у належному санітарному стані присадибних ділянок, на яких розміщені житлові будинки, господарські будівлі і споруди, не передані у користування.

5.7. Утримання в належному санітарному стані присадибних ділянок, на яких розміщені житлові будинки, господарські будівлі і споруди, які передані у користування, здійснюється користувачем.

6. Реєстрація права комунальної власності

6.1. Відповідно до Порядку, після отримання рішення суду про передачу безхазяйного нерухомого майна чи відумерлої спадщини до комунальної власності виконком селищної ради подає його для державної реєстрації права власності територіальної громади БТІ.

6.2. Витрати на державну реєстрацію права комунальної власності, оплату послуг стосовно взяття на облік, проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічного паспорта, експертну оцінку об'єкту нерухомого майна здійснюються за рахунок коштів бюджету селищної ради. За домовленістю сторін вказані витрати можуть бути відшкодовані новим власником (володільцем) майна.

7. Облік рухомого безхазяйного майна

7.1. Інформація про рухоме майно (стаціонарні малі архітектурні форми, спеціальні конструкції зовнішньої реклами), від якого відмовився власник або власник якого невідомий, збирається уповноваженим органом.

7.2. Уповноважений орган веде облік, розміщує оголошення про знайдене безхазяйне майно у засобах масової інформації та вживає заходи щодо встановлення власника майна.

Відповідно до статей 335, 336, 338 Цивільного Кодексу України рухоме майно переходить у власність територіальної громади:

7.2.1 якщо власник рухомого майна належним чином відмовиться від нього;

7.2.2 якщо протягом шести місяців з дня опублікування оголошення власник не заявить про своє право на майно;

7.2.3 якщо протягом шести місяців з дня опублікування оголошення власник майна не буде знайдений.

7.3. Підставою набуття права комунальної власності на безхазяйне рухоме майно є рішення суду.

8. Використання майна, переданого до комунальної власності

8.1. Органи місцевого самоврядування відповідно до статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» здійснюють правомочності щодо володіння, користування і розпорядження майном:

8.1.1. з моменту державної реєстрації права комунальної власності на об'єкти нерухомого майна;

8.1.2 з моменту набуття чинності рішення суду про прийняття до комунальної власності об'єктів рухомого майна.

8.2. Після реєстрації права комунальної власності на об'єкти нерухомого майна виконком сільської ради повідомляє особу, з якою

укладено договір про збереження чи користування об'єктом, який було обліковано як безхазяйний або відумерла спадщина, про розірвання договору.

8.3. Відповідно до статті 345 Цивільного Кодексу України особа, з якою було укладено договір користування майном, яке перебувало на обліку як безхазяйне чи відумерла спадщина, при переході права власності на це майно до територіальної громади не набуває переваг при його приватизації (наймі чи оренді). Подальше використання цього майна здійснюється на підставі правочинів, укладених у встановленому порядку.

8.4. Після державної реєстрації права комунальної власності на об'єкти житлового фонду виконавчий комітет сільської ради вчиняє заходи для подальшого розподілу житла.

8.5. Відповідно до статті 5 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» об'єкти житлового фонду, передані за рішенням суду до комунальної власності, можуть використовуватися для формування житлового фонду соціального призначення або надаватися громадянам, які перебувають на квартирному обліку, для поліпшення житлових умов.

8.6. Відповідно до статті 362 Цивільного Кодексу України, якщо згідно рішення суду в комунальну власність територіальної громади передано частину житлового будинку, виконавчий комітет розглядає питання щодо можливості її викупу власниками суміжної частини цього будинку за їх бажанням за ціною, визначеною незалежною експертною оцінкою. В окремих випадках виконавчий комітет розглядає питання щодо приєднання їм у використанні даної частини будинку.

8.7. Продаж майна комунальної власності відбувається наступним чином:

8.7.1 Потенційний покупець - особа, яка бажає купити житлового об'єкта відумерлої спадщини, яка передана в комунальне майно територіальної громади - подає на ім'я сільського голови такі документи:

- заяву (в довільній формі) про намір купити відповідну частку житла;
- копію документа, що посвідчує особу заявника або її представника;
- копію документа, що засвідчує його право власності на іншу частку житла;

- копію витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Копії документів мають бути нотаріально засвідчені, за виключенням документа, що посвідчує особу;

8.7.2. Надання згоди на прямий продаж житлового об'єкта відумерлої спадщини здійснюється на підставі рішення ради. Прийом документів заявника та підготовка відповідного проекту рішення міської ради здійснюються уповноваженим органом;

8.7.3. Ціна продажу житлового об'єкта відумерлої спадщини визначається на підставі незалежної оцінки його ринкової вартості, виготовленої незалежними суб'єктами оціночної діяльності відповідно до чинного законодавства. Витрати, пов'язані з виготовленням незалежної оцінки вартості об'єкта відумерлої спадщини, оплачуються покупцем;

8.7.4. Право власності переходить до покупця з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі - продажу нерухомого майна (житлового об'єкта відумерлої спадщини) та його державної реєстрації у порядку, визначеному чинним законодавством. Договір купівлі – продажу укладається впродовж 10 календарних днів з дня прийняття відповідного рішення сільської ради. Даний договір купівлі - продажу має відповідати загальним засадам укладення правочинів, визначених чинним законодавством;

8.7.5. Покупець сплачує визначену незалежною оцінкою вартості суму коштів на вказаний у договорі купівлі – продажу рахунок сільського бюджету;

8.7.6. Селищна рада, як продавець житлового об'єкта відумерлої спадщини, здійснює у встановленому порядку передачу житлового об'єкта відумерлої спадщини покупцю лише після повної сплати ним грошових коштів за придбане майно шляхом підписання акту приймання – передачі уповноваженими представниками сторін.;

8.7.7 Підписання акту приймання – передачі нерухомого майна житлового об'єкта відумерлої спадщини є підставою для реєстрації договору купівлі – продажу в БТІ.

8.8. Відповідно до статті 1277 Цивільного Кодексу України, статті 50 Житлового Кодексу України, якщо згідно рішення суду в комунальну власність територіальної громади передано окремо розташований житловий будинок у незадовільному санітарно-технічному стані, виконавчий комітет розглядає питання щодо продажу його з аукціону за ціною, визначеною незалежною експертною оцінкою.

8.9. Спори щодо передачі безхазяйних об'єктів та відумерлої спадщини до комунальної власності та відчуження цих об'єктів вирішуються згідно із вимогами чинного законодавства у судовому порядку.

Селищний голова

Ю. Шамановський