

№ 13 - 02 631 - ММ / 23

10.04.2023

Информационное письмо

В соответствии с частью 10 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закона о регистрации) для постановки на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав соответствующее заявление с приложением документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Порядок принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей утвержден приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931, правила предоставления документов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (далее – Правила).

На учет принимаются здания, сооружения, помещения, машино-места, которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались. В случае если сведения об объекте недвижимого имущества отсутствуют в ЕГРН, принятие на учет такого объекта недвижимого имущества в качестве бесхозяйного осуществляется одновременно с его постановкой на государственный кадастровый учет в порядке, установленном Законом о регистрации.

В случае если объект недвижимого имущества не имеет собственника или его собственник неизвестен, и объект не стоит на кадастровом учете, органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав два самостоятельных заявления:

1. Заявление о государственном кадастровом учете объекта недвижимости с приложением технического плана (документы и заявление представляются в виде электронных документов в формате XML с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), порталов государственных и муниципальных услуг субъектов Российской Федерации на основании заключенных органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом регистрации прав соответствующих соглашений, официального сайта, в том числе посредством использования сервиса «Личный кабинет», размещенного на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации и обеспечивающего хранение ранее направленных в орган регистрации прав заявлений и прилагаемых к ним документов, в соответствии с ч. 1.4, п.2 ч. 1 ст. 18 Закона о регистрации);

2. Заявление о принятии на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимости, в котором в реквизите «примечание» указать номер КУВД заявления о государственном кадастровом учете объекта (заявление представляется в виде электронного документа в формате XML с использованием единой СМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ). Форма заявления о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей утверждена приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931(далее – Приказ № 931);

- документ, подтверждающий, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества субъекта РФ и муниципального имущества, выданный органами учета государственного и муниципального имущества (указанные документы и заявление представляются в виде электронных документов в формате XML с использованием веб-сервисов, а также через сервис «Личный кабинет» официального сайта Росреестра);

- документ, подтверждающий, что право собственности на данный объект недвижимого имущества не было зарегистрировано соответствующими государственными органами (организациями), осуществлявшими регистрацию прав на недвижимое имущество до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (указанные документы представляются в форме электронного образа документа, заверенного УКЭП нотариуса либо должностного лица органа местного самоуправления, в который представлены данные документы).

Если объект стоит на кадастровом учете, органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав только заявление о принятии на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимости в виде электронного документа в формате XML с использованием единой СМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ, с приложением вышеуказанных документов.

В случае, если собственник (собственники) отказался от права собственности на объект недвижимого имущества органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав:

- заявление о принятии на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимости (заявление представляется в виде электронного документа в формате XML с использованием единой СМЭВ и подключаемых к ней региональных СМЭВ);

- заявление собственника (собственников) или уполномоченного им (ими) на то лица (при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности) об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества;

- копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права собственности у лица (лиц), отказавшегося (отказавшихся) от права собственности на объект недвижимости (заявление об отказе от права собственности, копии правоустанавливающих документов представляются в форме электронного образа документа, заверенного УКЭП нотариуса либо должностного лица органа местного самоуправления, в который представлены данные документы).

При отсутствии технической возможности использовать информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» документы предоставляются на электронных носителях.

С заявлением о государственном кадастровом учете объекта недвижимости орган местного самоуправления направляет в орган регистрации прав технический план, подготовленный в соответствии с требованиями, утвержденными Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Требования к техническому плану).

Согласно части 8 статьи 24 Закона о регистрации сведения о здании, сооружении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости. Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Сведения о помещении или машино-месте указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, либо на основании проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки. Представление в качестве приложения к техническому плану помещения, машино-места проектной документации (копий такой документации), проекта перепланировки (копии такого проекта) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации, проекте. Сведения из такой документации, проекта включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и

(или) проектной документации соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация), составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении бесхозного объекта недвижимости Декларация составляется и заверяется - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозного объекта недвижимости) (часть 11 статьи 24 Закона о регистрации).

Подготовка Декларации об объекте недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями, утвержденными Приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования к подготовке Декларации).

Аналогичные нормы содержатся в требованиях к подготовке Декларации. В частности в пункте 1 сказано, что в отношении бесхозного объекта недвижимости допускается составление Декларации в случае отсутствия или утраты проектной документации такого объекта недвижимости.

В пункте 31 требований к подготовке Декларации указано, что:

в случае если Декларация заполняется в отношении бесхозного объекта недвижимости, реквизиты 5 «Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» и 7 «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства» Декларации заполняются в отношении органа местного самоуправления на территории которого расположен такой объект недвижимости, реквизит 6 «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение» Декларации - в отношении представителя такого органа.

В указанном случае в реквизите 7 «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства» Декларации указываются сведения о том, что объект является бесхозным, и реквизиты документов, подтверждающих, что объект недвижимого имущества не имеет собственника или его собственник неизвестен, или от права собственности на него собственник отказался (при их наличии). Иными словами при наличии выписок из реестра федерального, государственного, муниципального имущества, подтверждающих, что бесхозный объект не учтен в указанных реестрах, документа, подтверждающего что право собственности на объект не было зарегистрировано государственными органами (организациями), осуществлявших регистрацию прав на недвижимое имущество до введения в

действие Закона №122-ФЗ и заявление собственника об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества и копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права на объект, рекомендуем включать указанные документы, удостоверенные УКЭП кадастрового инженера в качестве приложения.

В целях осуществления государственного кадастрового учета в отношении бесхозяйного объекта недвижимости допускается подготовка технического плана на основании Декларации в случае отсутствия или утраты разрешительной документации, проектной документации такого объекта недвижимости.

Кроме того, в письмах Минэкономразвития РФ, направленных в Росреестр для учета в работе, высказана позиция о возможности изготовления технического плана на основании Декларации в случае, если разрешительная и (или) проектная документация, акты ввода в эксплуатацию или акты приёмки законченного строительством объекта, необходимые для подготовки технического плана, безвозвратно утрачены (отсутствуют), при условии обоснования подготовки такого технического плана на основании Декларации в разделе «Заключение кадастрового инженера», а также подтверждения факта отсутствия, утраты такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых для получения указанной документации; копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная документация), необходимо включать в состав приложения технического плана.

В качестве мер, принятых для получения разрешительной, проектной документации, необходимой для подготовки технического плана, полагаем возможным направлять необходимые запросы в отношении объектов, находящихся на территории города Омска в Администрацию города Омска, непосредственно в Департамент архитектуры и градостроительной деятельности Администрации города Омска; на территории Омской области в Администрацию муниципального района Омской области, а также городские, сельские поселения, на территориях которых расположены такие объекты. В случае отсутствия на хранении документов в указанных организациях, направлять запросы в Исторический архив Омской области.

При поступлении в орган регистрации прав документов для постановки здания, сооружения, помещения, машино-места на учет как бесхозяйного недвижимого имущества орган регистрации прав осуществляет проверку их соответствия требованиям к формату таких документов в электронной форме, установленному в соответствии с частью 16 статьи 32 Закона о регистрации, в том числе проверку на предмет наличия электронной подписи в соответствии с законодательством Российской Федерации, наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, в отношении которого представлены документы, а также наличия иных оснований для отказа в принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, предусмотренных Приказом № 931.

Представление технического плана в форме электронного документа, заверенного УКЭП кадастрового инженера, при обращении за постановкой на государственный кадастровый учет не освобождает органы местного самоуправления от представления иных необходимых документов.

Заместитель руководителя Управления



А.В. Иванова

Анастасия Максимовна Мешкова
(3812) 246708
Кобец Елена Валентиновна
(3812) 25 54 19