

Управление
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Оренбургской области
(Управление Росреестра по
Оренбургской области)ⁱ

Филиал
Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Оренбургской области
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области)ⁱⁱ

от 11.04.2018

№ 02-08-14/2426/3 / № 1864/9

Руководителям
органов государственной власти
и главам муниципальных образований
Оренбургской области

Кадастровым инженерам

Директорам
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по электронной почте)

О постановке на кадастровый учет
и принятии на учет объекта в качестве
бесхозного

Уважаемые господа!

В связи с часто поступающими вопросами относительно порядка осуществления государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и принятия на учет объекта недвижимости как бесхозного сообщаем.

Действующее законодательство разделяет понятия «постановка бесхозного объекта недвижимости на кадастровый учет» и «принятие объекта недвижимости на учет как бесхозного»:

– в первом случае осуществляется постановка объекта недвижимости на ГКУ с присвоением ему кадастрового номера (вносятся записи в кадастр недвижимости) в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ);

– во втором вносится запись об учете объекта недвижимости в качестве бесхозной вещи в реестр прав на недвижимость в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» (далее - Порядок).

Законодателем учет бесхозных вещей включен в перечень сведений,

вносимых в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в порядке межведомственного взаимодействия.

Согласно пункту 3 Порядка на учет в качестве бесхозяйного объекта принимаются здания, сооружения, помещения (далее – объекты недвижимого имущества), которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались.

При принятии на учет объекта недвижимого имущества в качестве бесхозяйного органом регистрации прав осуществляются действия аналогичные тем, которые осуществляются при государственной регистрации права, а именно принимаются заявления о постановке на учет бесхозяйного имущества, проводится правовая экспертиза представленных документов, вносится запись, аналогичная по структуре записи о вещном праве, которая идентифицируется номером регистрации, присваиваемым в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 5 Закона № 218-ФЗ, с добавлением к нему буквы «У» (пункт 126 Порядка).

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 ГКУ.

I. Порядок принятия на учет объекта недвижимого имущества как бесхозяйного при наличии сведений о нем в ЕГРН (то есть объекту недвижимости присвоен кадастровый номер).

Согласно пункту 4 Порядка принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей осуществляется следующим образом:

- прием в порядке межведомственного информационного взаимодействия заявления о постановке на учет и документов, предусмотренных пунктом 6 Порядка;
- проверка документов на соответствие требованиям, предъявляемым Законом № 218-ФЗ к документам, поступающим в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия;
- внесение записей в ЕГРН о принятии на учет бесхозяйных объектов недвижимого имущества.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Закона № 218-ФЗ органы местного самоуправления, уполномоченные государственные органы субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя направляют в орган регистрации прав документы для постановки здания, сооружения, помещения, машино-места на учет как бесхозяйного недвижимого имущества.

Согласно пункту 5 Порядка принятие на учет такого объекта осуществляется на основании заявления о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей.

Обязательным приложением к заявлению являются документы, предусмотренные постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – Правила предоставления

документов), согласно пункту 30 которого в целях постановки здания, сооружения, помещения, машино-места на учет как бесхозяйного недвижимого имущества уполномоченные органы направляют в орган регистрации прав **соответствующее заявление с приложением следующих документов:**

– в случае если здание, сооружение, помещение, машино-место не имеет собственника или его собственник неизвестен:

➤ документ, подтверждающий, что объект недвижимого имущества не имеет собственника или его собственник неизвестен, в том числе:

➤ документ, подтверждающий, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества субъекта Российской Федерации и муниципального имущества, выданный органами учета государственного и муниципального имущества;

➤ 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 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

– в случае, если собственник (собственники) отказался от права собственности на здание, сооружение, помещение, машино-место:

➤ 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.

В соответствии с пунктом 33 Правил предоставления документов при информационном взаимодействии документы предоставляются в виде электронных документов в формате XML с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия (далее – СМЭВ).

В форме электронного образа документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса либо должностного лица органа местного самоуправления (органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) предоставляются:

– 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 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

– 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.

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

Использование единой СМЭВ осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 сентября 2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия».

Документы, предоставляемые в орган регистрации прав в электронном виде, должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении, а также заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа (пункт 34 Правил предоставления документов).

Обращаем внимание, что пункт 33 Правил предоставления документов не допускает направление документов по электронной почте, поскольку это должным образом не обеспечивает защиту от доступа лиц, не участвующих в подготовке, обработке и получении документов.

Формат документов, представляемых в орган регистрации прав в электронном виде, установлен приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883¹, согласно которому необходимые для ГКУ и (или) государственной регистрации прав документы, направляемые в форме электронных документов, представляются в одном из следующих форматов:

- в виде файлов в формате XML-документов, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;
- в виде электронных образов документов в формате PDF.

Электронный образ документа в формате PDF должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать монохромный режим с разрешением 300 dpi.

Решение о принятии на учет объекта недвижимого имущества принимается не позднее пятнадцати рабочих дней со дня приема заявления и необходимых документов органом регистрации прав (п. 8 Порядка).

II. Порядок принятия на учет объекта недвижимости как бесхозяйного, если объект недвижимости не прошел процедуру ГКУ и сведения о нем отсутствуют в ЕГРН.

Как сообщалось выше, в случае если сведения об объекте недвижимого имущества отсутствуют в ЕГРН, принятие на учет такого объекта недвижимого

¹ «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости»

имущества в качестве бесхозяйного осуществляется одновременно с его постановкой на ГКУ в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

В соответствии со статьями 14, 24 Закона № 218-ФЗ необходимым документом для осуществления ГКУ является технический план, который подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

В частях 8, 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ перечислена разрешительная документация, которая может служить основанием составления технического плана.

При этом формирование технического плана объекта недвижимости на основании декларации, заполненной органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (часть 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ), применимо в отношении бесхозяйного объекта недвижимости, для которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности **не требуется разрешительная документация**. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Форма заявления о ГКУ утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 (приложение № 1)². Заявление может быть представлено в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством:

- единого портала государственных и муниципальных услуг (функций);
- официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

Согласно Порядку заявление о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей подается органом местного самоуправления городских, сельских поселений, городских округов, а на межселенных территориях – органом местного самоуправления муниципальных районов в отношении недвижимых вещей, находящихся на территориях этих муниципальных образований.

На сегодняшний день подать заявление о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей в электронном виде возможно на официальном сайте Росреестра, в разделе «Электронные услуги и сервисы» - «Кадастровый учет и регистрация прав (единая процедура)».

Обращаем Ваше внимание на то, что при заполнении заявления о регистрации прав требуется обязательное приложение документа: в качестве такого(их) документа(ов) могут быть приложены документы, поименованные в пункте 30 Правил предоставления документов.

² «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ».

Учитывая изложенное, надлежащий способ подачи заявлений и оформление необходимых документов в соответствии с требованиями законодательства позволит обеспечить внесение в ЕГРН объектов недвижимого имущества, которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались, а также позволит заполнить ЕГРН достоверными сведениями о характеристиках таких объектов.

Ранее направленные в Ваш адрес письма, противоречащие позиции изложенной в указанном письме, не подлежат применению.

И.о. руководителя
Управления Росреестра
по Оренбургской области

Директор филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Оренбургской области

Е.В. Решетов

Н.И. Прихожай

Тюрина Лидия Анатольевна
34-11-30

Вербина Елена Викторовна
44-38-22

ⁱ Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Инструкция по проверке легитимности электронной подписи размещена по адресу: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/etsp-56/etsp/>.

ⁱⁱ Данный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области. Реквизиты «дата» и «исходящий номер документа» указаны в названии файла. Программное обеспечение для проверки легитимности электронной подписи доступно по адресу: <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/>.