

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Правовой режим ранее учтенного,  
выморочного, бесхозяйного имущества.

Актуальные вопросы  
муниципального правоприменения



Красноярск, 2024

Красноярское краевое государственное бюджетное учреждение  
дополнительного профессионального образования  
«Институт государственного и муниципального управления  
при Правительстве Красноярского края»

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

# Правовой режим ранее учтенного, выморочного, бесхозного имущества. Актуальные вопросы муниципального правоприменения

Методическое пособие подготовлено на основе результатов анкетирования органов местного самоуправления Красноярского края, проведенного с целью оказания помощи уполномоченным органам в выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. В пособии представлены подходы, как реализовать и исполнить полномочия, возложенные законом на органы местного самоуправления.

Составитель: Болва Е.А.,  
к.ю.н, доцент кафедры гражданского  
права Юридического института СФУ

Красноярск, 2024

# Содержание

<b>Введение</b> .....	4
Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости .....	5
Письма Росреестра .....	5
Письма Федеральной нотариальной палаты .....	6
Письма Министерства финансов .....	6
Перечень полномочий органов местного самоуправления.....	7
Особенности реализации полномочий в соответствии с Законом № 518-ФЗ.....	8

## Блок 1.

### **Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости** .....

<b>Задача:</b> определить, какие объекты относятся к ранее учтенным объектам недвижимости. ....	10
<b>Задача:</b> определить, какие права являются ранее возникшими. ....	11
<b>Отвечаем на ваши вопросы</b> .....	11
<b>Задача:</b> определить, какими документами подтверждается, что право является ранее возникшим. ....	13
<b>Задача:</b> определить, какие органы осуществляли государственную регистрацию прав в соответствии с порядком, установленным ГК РСФСР. ....	15
<b>Задача:</b> определить размер государственной пошлины за государственную регистрацию ранее возникшего права.....	18
<b>Этапы реализации Закона № 518-ФЗ.</b>	
<b>Отвечаем на вопросы.</b> ....	18

## Блок 2.

### **Информационно-разъяснительная работа уполномоченных органов** .....

.....	24
-------	----

## Блок 3.

### **Бесхозянное недвижимое имущество** .....

<b>Отвечаем на вопросы</b> .....	27
<b>Вопрос № 1.</b> Какие действия должен совершить уполномоченный орган, если он не выявит правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости при проведении мероприятий в соответствии со ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ? .....	27
<b>Вопрос № 2.</b> Обязан ли уполномоченный орган выявлять бесхозянные объекты? .....	27
<b>Вопрос № 3.</b> Обязан ли уполномоченный орган при отказе собственника от права собственности на объект недвижимости осуществить постановку объекта недвижимости на учет в качестве бесхозянного? .....	28
<b>Вопрос № 4.</b> Могут ли обязать уполномоченный орган поставить на учет объект в качестве бесхозянного, если он не является объектом недвижимости? .....	29
<b>Вопрос № 5.</b> Могут ли обязать уполномоченный орган признать право муниципальной собственности на объект недвижимости, поставленный ранее в качестве бесхозянного?.....	30

## Блок 4.

### **Выморочное недвижимое имущество**.....

<b>Отвечаем на вопросы</b> .....	33
<b>Вопрос № 1:</b> Кто должен уведомить уполномоченный орган об открытии наследства и отсутствии наследников?.....	33
<b>Вопрос № 2.</b> Обязан ли уполномоченный орган оформить свидетельство о праве на наследство на выморочное имущество? .....	34
<b>Вопрос № 3:</b> В случае, если уполномоченный орган не обратился за оформлением права муниципальной собственности и получением свидетельства о праве на наследство, несет ли он ответственность по долгам наследодателя? .....	34
<b>Вопрос № 4:</b> Какой порядок взыскания долгов наследодателя за счет выморочного имущества? .....	35

## Введение

Настоящее методическое пособие подготовлено для оказания помощи уполномоченным органам в выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 518-ФЗ) внес изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ), установив порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН).

Закон № 518-ФЗ вступил в силу 29 июня 2021 года.

В настоящее время положения Закона № 518-ФЗ подлежат применению в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, если права на данные объекты недвижимости возникли и правоустанавливающие документы или документы, удостоверяющие права на них, оформлены до 31.01.1998 г., при этом такие права не зарегистрированы в ЕГРН, а также лиц, в отношении которых могут проводиться мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Кроме того, Законом № 518-ФЗ для уполномоченных органов устанавливается возможность:

- представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного в случае, если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (ч. 20 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ);
- обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом (ч. 21 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ);
- представлять заявление о внесении в ЕГРН сведений о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, в случае, если объект недвижимости является помещением в здании или сооружении, предназначенным для обслуживания более одного помещения, машино-места, которое в соответствии с законом относится к общему имуществу собственников помещений и (или) машино-мест в здании или сооружении (ч. 23 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Полномочия по реализации закона возложены на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления (далее — уполномоченные органы).

Настоящее методическое пособие подготовлено на основе результатов анкетирования органов местного самоуправления Красноярского края по рассматриваемой тематике, и поэтапно расскажет о том, как реализовать и исполнить полномочия, возложенные законом на органы местного самоуправления.

## Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Земельный кодекс Российской Федерации (далее — ЗК РФ).

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон № 122-ФЗ).

Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее — Закон № 93-ФЗ).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ).

Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 518-ФЗ).

Федеральный закон от 31.07.2023 № 397-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее — Порядок ведения ЕГРН).

Порядок проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, формы акта осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179 (далее — Порядок осмотра).

## Письма Росреестра

Письмо Росреестра от 28.05.2021 № 01-3974-ГЕ/21 «О направлении Рекомендаций для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» // Росреестром направлено письмо с аналогичными рекомендациями в адрес администраций субъектов РФ с реквизитами от 28.05.2021 № 01-3975-ГЕ/21.

Письмо Росреестра от 31.03.2021 № 13/1-2366-АБ/21 «О направлении примерных форм Решений о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости».

Письмо Росреестра от 23.12.2022 № 01-11363-ТГ/22 «О получении сведений о наследственных делах умерших до 2000-х годов граждан, выявленных в качестве правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» (вместе с Письмом ФНП от 05.12.2022 № 8494/06-15-3, Письмо Федеральной нотариальной палаты от 13.07.2021 № 3918/03-16-3 разд. 7).

Письмо Росреестра от 17.04.2023 № 01-00884/23 «О правоустанавливающим документе, указываемом в решении о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости».

Письмо Росреестра от 07.07.2023 № 01-6052-ТГ/23 «О применении ст. 69.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Письмо Росреестра от 10.08.2023 № 01-7287-ТГ/23 «Об изменениях Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Письмо ФНС России № БС-4-21/8416@, Росреестра № 01-5921-ТГ/23 от 04.07.2023 «О взаимодействии в целях реализации положений статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

«Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер» (утв. Минэкономразвития Российской Федерации) // документ опубликован не был.

## **Письма Федеральной нотариальной палаты**

Письмо Федеральной нотариальной палаты от 13.07.2021 № 3918/03-16-3 «О порядке и объеме предоставления нотариусами сведений о наследниках, принявших наследство, в состав которого входит ранее учтенный объект недвижимости»;

Письмо Федеральной нотариальной палаты от 13.07.2021 № 3918/03-16-3 «О необходимости истребования оценки наследственного имущества, являющегося выморочным, для исчисления размера нотариального тарифа за выдачу свидетельства о праве на наследство».

## **Письма Министерства финансов**

Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 05.02.2019 № 03-05-06-03/6338 «Об освобождении органов муниципального образования от уплаты госпошлины за выдачу свидетельства о смерти в случае наследования выморочного имущества».

## **Перечень полномочий органов местного самоуправления (далее — уполномоченные органы) в соответствии с Законом № 518-ФЗ.**

1. Проведение мероприятий по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости (далее — ранее учтенные объекты недвижимости) (ч.1 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Данные мероприятия включают в себя следующие действия.

1.1. Проведение анализа сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении уполномоченных органов, осуществляющих данные мероприятия (подп. 1 ч.2 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

1.2. Направление запроса в органы и организации, осуществлявшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» учет и регистрацию прав на объекты недвижимости, а также нотариусам в целях получения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, которые могут находиться в архивах и (или) в распоряжении таких органов, организаций или нотариусов (подп. 2 ч.2 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

1.3. Опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) правовых актов уполномоченных органов, в том числе размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте уполномоченного органа соответствующих муниципального образования или субъекта Российской Федерации, на территориях которых расположены ранее учтенные объекты недвижимости, на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости, либо на иной территории, расположенной за границами населенного пункта (в случае проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости за границами населенного пункта), сообщения о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости такими правообладателями, в том числе о порядке предоставления любыми заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними в связи с проведением мероприятий, указанных в настоящей части (подп. 3 ч.2 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

1.4. Подготовку проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (далее — проект решения) (ч.6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

1.5. Размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте на территории которого расположен соответствующий ранее учтенный объект недвижимости проекта решения в целях представления возражений относительно сведений о правообладателе ранее учтенного

объекта недвижимости, а также в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (п. 1 ч.9 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

1.6. Принятие решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (ч. 12 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

В ходе осуществления данных мероприятий также проводится осмотр здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, подтверждающий, что на момент проведения мероприятий по выявлению правообладателей таких объектов недвижимости, являющихся ранее учтенными, они не прекратили свое существование (подп. 5 ч.6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

2. Проведение мероприятий по обеспечению внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ч. 1 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

На данном этапе осуществляются.

2.1. Направление в орган регистрации прав заявления и решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (ч.14 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

2.2. Направление копии решения лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (ч.18 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

3. Выявление бесхозяйного недвижимого имущества (ч. 20 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

4. Оформление выморочного имущества путем обращения к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом (ч. 21 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

5. Определение состава общего имущества собственников помещений и (или) машино-мест в здании или сооружении путем представления заявления о внесении в ЕГРН сведений о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или такое помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме, в случае, если объект недвижимости является помещением в здании или сооружении, предназначенным для обслуживания более одного помещения, машино-места, которое в соответствии с законом относится к общему имуществу собственников помещений и (или) машино-мест в здании или сооружении (ч. 23 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

## **Особенности реализации полномочий в соответствии с Законом № 518-ФЗ.**

1. В реализации Закона № 518-ФЗ заинтересованы не только уполномоченные органы, но и органы региональной и федеральной власти. Активную пози-

цию в данном вопросе и особую роль играют Росреестр и ФНС, выступающие источником и конечными потребителями информации о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.

2. Закон № 518-ФЗ предполагает взаимодействие уполномоченных органов с различными структурами, в том числе нотариусами.

Федеральная нотариальная палата в Письме от 13.07.2021 № 3918/03-16-3 указала, что полагает целесообразным предоставлять уполномоченным органам сведения о наследниках, принявших наследство, в состав которого входит ранее учтенный объект недвижимости. При этом информировала, что представляется целесообразным при предоставлении информации о наследниках во всех случаях указывать на актуальность предоставляемых сведений на определенную дату. К сожалению, до настоящего времени есть проблемные неурегулированные вопросы взаимодействия уполномоченных органов с нотариусами. Так, спорным является вопрос о нотариальных тарифах при оформлении выморочного имущества. Кроме того, на нотариусов не возлагается обязанность дополнительно информировать уполномоченный орган об отказе от наследства лица, сведения о котором ранее предоставлены по запросу такого органа.

Взаимодействие уполномоченных органов с организациями, которыми ранее осуществлялась техническая инвентаризация объектов капитального строительства еще один важный аспект оказания содействия правообладателям по оформлению прав на ранее учтенный объект недвижимости и регистрации ранее возникших прав.

3. Закон № 518-ФЗ предполагает взаимодействие уполномоченных органов со всеми участниками гражданского оборота объектов недвижимости: правообладателями (их уполномоченными представителями) либо иными лицами, которые могут предоставить документы, подтверждающие права на ранее учтенные объекты недвижимости, и права и законные интересы которых могут быть затронуты в связи с выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

При этом реализация закона не влечет за собой никаких санкций (штрафов) в отношении правообладателей ранее учтенных объектов, поскольку государственная регистрация ранее возникших прав не является обязательной и осуществляется по желанию их обладателей. В целом Закон № 518-ФЗ способствует оказанию содействия уполномоченными органами правообладателям в оформлении ранее возникших прав. При этом перечень конкретных мер по оказанию содействия будет зависеть от обстоятельств, которые удастся установить в ходе проведения мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В частности, к таким мерам могут относиться:

- o организация и проведение встреч с правообладателями в целях освещения вопросов оформления прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- o предоставление материалов и документов, собранных при проведении мероприятий, предусмотренных Законом № 218-ФЗ;

- о помощь в поиске документов (например, хранящихся в архивах уполномоченного органа и проведение их заблаговременного анализа, подтверждающих создание объектов недвижимости либо предоставление земельных участков) с целью дальнейшего оформления прав на объекты недвижимости;
- о консультирование заинтересованных лиц по особенностям правового режима отдельных видов объектов недвижимого имущества с учетом конкретной ситуации и имеющихся документов.

4. Реализуя полномочия в соответствии с Законом № 518-ФЗ, у уполномоченных органов появляются условия для поддержания безопасных условий жизнедеятельности на территории, предотвращения угрозы возникновения чрезвычайных ситуаций в бесхозных и брошенных объектах недвижимости.

5. Полномочия, предусмотренные Законом № 518-ФЗ, тесно связаны и взаимообусловлены с ранее возложенными на органы полномочиями на основании Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» («дачная амнистия»), Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия») по содействию органов местного самоуправления оформлению прав граждан на недвижимое имущество и сделок с ним.

## Блок 1. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

**Задача:** *определить, какие объекты относятся к ранее учтенным объектам недвижимости.*

Ранее учтенными объектами недвижимого имущества считаются объекты:

1. технический учет или государственный учет которых осуществлен до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ч. 4 ст. 69 Закона № 218-ФЗ), а именно:

- о по земельным участкам — до 01.03.2008 г.;
- о по объектам капитального строительства — до 01.01.2013 г.

2. государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены (ч. 4 ст. 69 Закона № 218-ФЗ);

3. объекты, права на которые возникли до 31.01.1998 и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости (ч. 9 ст. 69 Закона № 218-ФЗ).

**Задача:** *определить, какие права являются ранее возникшими.*

Ранее возникшие права — это права, которые возникли до 31.01.1998, но не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ).

Зарегистрировать их можно:

1. В любой момент по желанию правообладателя.
2. Обязательно в следующих случаях:

2.1. совершения сделки перехода прав, ограничения (обременения) с недвижимостью, права на которую возникли до 31.01.1998 (например, при заключении договора купли-продажи или аренды);

2.2. при внесении сведений об объектах недвижимости, права на которые возникли до 31.01.1998 как о ранее учтенных в ЕГРН по заявлению правообладателя.

**Отвечаем на ваши вопросы**

**ВОПРОС:** Если право на квартиру возникло на основании нотариально удостоверенного договора (купли-продажи, дарения, мены) до 31.01.1998, но не было зарегистрировано, право является ранее возникшим? Имеются ли в таком случае основания для внесения сведений в ЕГРН в порядке, предусмотренном ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ?

**ОТВЕТ:** Нет, право ранее возникшим не является, поскольку такой договор не был зарегистрирован. В этом случае:

- о перед государственной регистрацией права собственности приобретателя на объект недвижимости, являющийся предметом нотариально удостоверенного договора, необходима государственная регистрация ранее возникшего права собственности на этот объект лица, его отчуждавшего (например, продавца, дарителя, стороны договора мены);
- о за государственной регистрацией такого ранее возникшего права может обратиться либо само лицо, отчуждавшее объект недвижимости (его представитель), либо нотариус, удостоверивший договор.

В случае же, если договор был нотариально удостоверен до 31.01.1998 и зарегистрирован, в порядке, установленном ГК РСФСР, то право считается ранее возникшим и, соответственно, сведения в ЕГРН могут быть внесены в порядке, предусмотренном ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

ГК РСФСР предусматривал нотариальную форму договоров купли-продажи жилого дома (его части), дачи (статья 239), договоров дарения жилого дома (статья 257), договоров мены жилого дома (статья 255).

В соответствии с пунктом 1 статьи 135 ГК РСФСР право собственности (право оперативного управления) у приобретателя имущества по договору воз-

никало с момента передачи вещи, если иное не было предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 2 статьи 135 ГК РСФСР если договор об отчуждении вещи подлежал регистрации, право собственности возникало в момент регистрации.

ГК РСФСР было установлено, что регистрации подлежали, в частности, договоры купли-продажи, договоры мены жилых домов (частей домов), дач, договоры дарения жилых домов.

До 31.01.1998 в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» применялся действовавший порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, который осуществлялся бюро технической инвентаризации (п. 8.2 Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятых Росжилкоммуносоюзом 01.01.1991, постановление Совета Министров СССР от 10.02.1985 № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда», Инструкция о порядке регистрации жилищного фонда, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15.07.1985 № 380).

Таким образом, на основании договора (купли-продажи, дарения, мены), нотариально удостоверенного до 31.01.1998, но не зарегистрированного, право не является ранее возникшим. В этом случае:

- о перед государственной регистрацией права собственности приобретателя на объект недвижимости, являющийся предметом нотариально удостоверенного договора, необходима государственная регистрация ранее возникшего права собственности на этот объект лица, его отчуждавшего (например, продавца, дарителя, стороны договора мены);
- о за государственной регистрацией такого ранее возникшего права может обратиться либо само лицо, отчуждавшее объект недвижимости (его представитель), либо нотариус, удостоверивший договор.

*// Из письма Росреестра от 02.02.2023 № 14-0818-ТГ/23 «О направлении ответов на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».*

**ВОПРОС:** Обязан ли уполномоченный орган осуществить государственную регистрацию права правообладателя на объект недвижимости по упрощенному порядку (по Закону № 93-ФЗ), если право возникло на основании договора (купли-продажи, дарения, мены) нотариально удостоверенного до 31.01.1998, но не было зарегистрировано?

**ОТВЕТ:** Орган вправе подать от имени такого правообладателя заявление на государственную регистрацию его прав при наличии в таком органе соответствующего заявления правообладателя, но не обязан.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Положения Закона № 93-ФЗ подлежат применению в отношении земельных участков, предоставленных гражданину для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до 31.10.2001 (то есть до введе-

ния в действие ЗК РФ), и объектах капитального строительства, расположенных на них.

Если в распоряжении уполномоченного органа имеется заявление (п.1 ч.2 ст.12 Закона № 93-ФЗ) правообладателя объекта недвижимости, подпадающего под действие Закона № 93-ФЗ, а также правоудостоверяющие или правоустанавливающие документы, оформленные до 31.01.1998, в таком случае уполномоченный орган вправе подать от имени такого правообладателя заявление на государственную регистрацию его прав.

*// Из письма Росреестра от 02.02.2023 № 14-0818-ТГ/23 «О направлении ответов на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».*

**ВОПРОС:** Является ли ранее возникшим правом право общей долевой собственности гражданина — участника приватизации жилого помещения, зарегистрированное на основании договора передачи такого помещения в собственность граждан до 31.01.1998, и соглашения об определении долей в праве общей долевой собственности на такое помещение, заключенного после 31.01.1998?

**ОТВЕТ:** Нет, право ранее возникшим не является.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

В соответствии с ч.1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ ранее возникшие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН; государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация прав в данном случае носит правоподтверждающий характер, то есть права подтверждаются в том объеме (например, право общей совместной собственности) и на тот же объект недвижимого имущества (например, на жилое помещение), которые указаны в правоустанавливающем документе (например, в договоре передачи жилого помещения в собственность граждан).

Учитывая изложенное, не является ранее возникшим правом право общей долевой собственности гражданина — при наличии дополнительных правоустанавливающих документов, заключенных после 31.01.1998.

*// Из письма Росреестра от 02.12.2022 № 14-10634-ТГ/22 «О направлении ответов на вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».*

**Задача:** *определить, какими документами подтверждается, что право является ранее возникшим.*

Положения Закона № 518-ФЗ подлежат применению в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, если права на данные объекты недвижимости возникли и правоустанавливающие документы или документы, удостоверяющие права на них, оформлены до 31.01.1998, при этом такие права не зарегистрированы в ЕГРН.



В отношении земельных участков в соответствии с п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» это могут быть:

- о свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом № 1767;
- о государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;
- о свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением № 177.

В отношении земельных участков, предоставленных до введения в действие ЗК РФ (до 30.10.2001) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, если в документе, подтверждающим право на земельный участок не было указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права либо данный земельный участок предоставлен указанному гражданину на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования в соответствии Законом № 93-ФЗ:

- выдаваемая органом местного самоуправления Выписка из похозяйственной книги, которая является основанием для государственной регистрации права собственности в порядке статьи 49 Закона № 218-ФЗ.

- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок, содержащий сведения о нем (о площади) и отвечающий требованиям законодательства, действовавшего в месте его издания на момент его издания. Например, в Обзоре вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мерах, указано, что документами, устанавливающими или удостоверяющими право гражданина на земельный участок, являются:

- о нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 г. и действующие на момент обращения в орган регистрации прав), акты об отводе земельных участков для строительства, решения исполкомов местных Советов народных депутатов принятые до 26 августа 1948 г. об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности) (Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденная приказом

Центрального статистического управления СССР от 15 июля 1985 г. № 380);

- о договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности (приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 26 марта 1949 г. № 244 «Об утверждении типового договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности», утратил силу в связи с изданием приказа Госстроя РСФСР, Минкоммунхоза РСФСР от 6 октября 1965 г. № 67).

Дополнительно отметим, что к категории «иные документы» могут быть отнесены любые иные документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости.

*// Из Обзора вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мерах.*

**Задача:** **определить, какие органы осуществляли государственную регистрацию прав в соответствии с порядком, установленным ГК РСФСР.**

Организации, осуществляющие техническую инвентаризацию и (или) государственный технический учет, были уполномочены на осуществление регистрации в соответствии с порядком, установленным ГК РСФСР в отношении жилых домов (частей домов), дач, квартир, но они не были уполномочены на осуществление государственного, в том числе кадастрового учета земельных участков в силу следующего.

1. В отношении жилых домов (частей домов), дач, квартир.

ГК РСФСР предусматривал нотариальную форму и необходимость регистрации договоров купли-продажи жилого дома (его части), дачи (статья 239), договоров дарения жилого дома (статья 257), договоров мены жилого дома (статья 255).

В остальных случаях в соответствии с пунктом 1 статьи 135 ГК РСФСР право собственности (право оперативного управления) у приобретателя имущества по договору возникло с момента передачи вещи, если иное не было предусмотрено законом или договором.

До 31.01.1998 г. в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» применялся действовавший порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Так, в соответствии с пунктом 8.2 Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятых

Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991 г., инвентарные объекты, основными строениями которых являются жилые здания с жилыми помещениями, подлежали регистрации в бюро технической инвентаризации в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 10.02.1985 № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда» и Инструкцией о порядке регистрации жилищного фонда, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15.07.1985 № 380. В частности, Инструкцией было установлено, что функции по технической инвентаризации и регистрации жилищного фонда осуществляли бюро технической инвентаризации.

*// Из письма Росреестра от 02.12.2022 № 14-10634-ТГ/22 «О направлении ответов на вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».*

## 2. В отношении земельных участков.

Земельным кодексом РСФСР, утвержденным Законом РСФСР от 1 июля 1970 г., предусматривалось (статьи 118, 119) в целях обеспечения рационального использования земельных ресурсов ведение государственного земельного кадастра, государственный земельный кадастр включал данные регистрации землепользований, учета количества и качества земель, бонитировки почв и экономической оценки земель.

Постановлением Совмина СССР от 10 июня 1977 г. № 501 «О порядке ведения государственного земельного кадастра» было предусмотрено осуществление необходимых мероприятий по обеспечению ведения начиная с 1977 г. государственного земельного кадастра, а также были установлены формы кадастровой документации:

- земельнокадастровая книга предприятия, организации и учреждения, которым земля предоставлена в постоянное или долгосрочное пользование;
- государственная земельнокадастровая книга района (города);
- государственный земельный кадастр области, края, автономной и союзной республики;
- государственный земельный кадастр СССР.

В 90-е годы отсутствовал единый акт, определяющий порядок регистрации прав на земельные участки. Правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество в это время осуществлялось разрозненно: Указами Президента РФ, а также актами субъектов Российской Федерации, которые самостоятельно определяли порядок государственной регистрации.

Так, Указом Президента Российской Федерации от 11.12.1993 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» было установлено, что ведение государственного земельного кадастра, регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость должны осуществлять Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

Постановлением Правительства РФ от 22.09.1999 № 1056 было определено, что Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике,

структурными подразделениями которого на местах являются городские (районные) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, во исполнение возложенных на него задач ведет учет земельных участков и их владельцев.

Таким образом, государственный (кадастровый) учет земель был предусмотрен и осуществлялся в соответствии с ранее действовавшим законодательством, но на организации, уполномоченные на осуществление технической инвентаризации и (или) государственного технического учета, он не был возложен.

Дополнительно отметим, что в силу разных причин как таковой системы государственной регистрации прав на земельные участки не сложилось.

В связи с чем, при принятии Земельного кодекса РФ было закреплено, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ). Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после 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) до начала выдачи:

- свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»
- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»
- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (абз. 2 п. 9 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

**Задача:** *определить размер государственной пошлины за государственную регистрацию ранее возникшего права.*

Государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникшего права не уплачивается.

В силу ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН); государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Подпунктом 8 п. 3 ст. 333.35 НК РФ установлена льгота по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию возникшего 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) права на объект недвижимости.

*// Из письма Росреестра от 02.11.2022 № 14-9575-ТГ/22 «Об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на земельные участки, указанные в абзаце первом пункта 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ».*

### **Этапы реализации Закона № 518-ФЗ. Отвечаем на вопросы.**

**ЭТАП 1.** Проведение анализа сведений, в том числе о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении Администрации, работы с перечнем документов, предоставленным территориальными органами Росреестра и ФНС.

**ВОПРОС №1.** Закон № 518-ФЗ обязывает уполномоченные органы зарегистрировать права на недвижимое имущество вместо правообладателей? Должны ли правообладатели обращаться за регистрацией, если теперь сведения внесет уполномоченный орган?

**ОТВЕТ:** Закон предусматривает внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а не предполагает осуществление государственной регистрации прав. Обратиться за регистрацией правообладатель может вне зависимости от того внесены ли сведения о ранее учтенном объекте недвижимости и его правообладателе в ЕГРН.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

Законом № 518-ФЗ внесены изменения в ст. 8 Закона № 218-ФЗ, определяющую содержание основных и дополнительных сведений кадастра недвижимости ЕГРН, а не реестра прав (подп. 25 ч. 5 ст. 8). Кроме того, введена новая ст. 69.1 в Закон № 218-ФЗ.

Таким образом, Закон предусматривает специальный порядок включения в кадастр недвижимости ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости.

Каких-либо норм, отменяющих в этом случае государственную регистрацию прав на объект недвижимости, в положениях Закона № 518-ФЗ не содержится. Кроме того, внесенные изменения никак не затронули нормы Закона № 218-ФЗ, определяющие заявительный порядок государственной регистрации и добровольность ее проведения (ст. 1, 13, 14 Закона № 218-ФЗ).

Более того, в п. 15 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ указано, что наличие в ЕГРН данных сведений не препятствует осуществлению государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости. Одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости указанные сведения, включенные в порядке, предусмотренном Законом № 518-ФЗ, подлежат исключению из ЕГРН.

Таким образом, каждый правообладатель объекта недвижимости, может в любое время обратиться за государственной регистрацией своего возникшего права, вне зависимости от наличия в ЕГРН сведений, внесенных органом в рамках, процедуры, предусмотренной новыми положениями.

**ВОПРОС № 2.** Можно ли передать полномочия по реализации Закона № 518-ФЗ сельским поселениям?

**ОТВЕТ:** По общему правилу полномочия по внесению сведений могут быть перераспределены между уполномоченными органами и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Закона № 131-ФЗ, однако на основании ч.4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ их можно также перераспределить между муниципальным районом и сельским поселением.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

Согласно изменениям, внесенным Законом № 518-ФЗ в Закон № 131-ФЗ, полномочиями по принятию решений и проведению мероприятий по выявлению правообладателей, направлению сведений о них для внесения в ЕГРН наделены Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления (органы городского поселения, муниципального, городского округа, внутригородского района). Органы сельских поселений такими полномочиями не наделены (ст. 6 Закона № 518-ФЗ). При этом в ст.6 Закона № 518-ФЗ указано, что полномочия органов местного самоуправления, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ могут быть перераспределены между ними и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Вместе с тем, как указано выше на основании ч.4 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления муниципального района на основании заключенного соглашения с органами местного самоуправления сельского поселения могут передать часть полномочий по вопросу местного значения «принятие решений и проведение на территории поселения мероприятий по выявлению правообладателей ранее

учтенных объектов недвижимости, направление сведений о правообладателях данных объектов недвижимости для внесения в Единый государственный реестр недвижимости», который относится к ведению муниципального района.

**ЭТАП 2.** Направление запросов и взаимодействие с органами (организациями).

**ВОПРОС № 1:** Вправе ли уполномоченный орган будет снять с учета здание, принадлежащее юридическому лицу, при проведении осмотра, предусмотренного Законом № 518-ФЗ, если оно разрушено и права на него не были зарегистрированы?

**ОТВЕТ:** Да, вправе, причем в упрощенном порядке на основании акта осмотра, без подготовки акта обследования.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Согласно п. 5 ч. 6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ установлен порядок проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства. При этом закреплено, что в случае, если ранее учтенным объектом недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование, уполномоченный орган обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости (ч. 8 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Также установлено, что подготовка и представление в орган регистрации прав акта обследования в этом случае не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости.

**ВОПРОС № 2:** Вправе ли уполномоченный орган при проведении осмотра снять с учета объект, если посчитает, что это не объект недвижимости?

**ОТВЕТ:** Нет, не вправе, Закон № 518-ФЗ не наделяет уполномоченный орган правом оценивать, относится ли тот иной объект к объектам недвижимости.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Подпунктом 15 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ установлено, что в случае, если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о его правообладателе отсутствуют в ЕГРН, внесение таких сведений осуществляется по правилам, установленным для внесения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. В свою очередь, сведения о ранее учтенном объекте недвижимости вносятся в порядке, предусмотренном ст. 69 Закона № 218-ФЗ.

При этом в ч. 8 ст. 69 Закона № 218-ФЗ установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа во включении сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости. Такого основания для отказа во внесении сведений как объект не является объектом недвижимости в ч. 8 ст. 69 Закона № 218-ФЗ не указано.

Таким образом, вопрос о соответствии объекта признакам объекта недвижимости не входит в компетенцию уполномоченных органов при реализации процедуры внесения сведений, предусмотренной ст. 69. 1 Закона № 218-ФЗ.

**ВОПРОС № 3.** Вправе ли уполномоченный орган при внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости изменить характеристики объекта, если выявит, что произошла его реконструкция?

**ОТВЕТ:** Нет, не вправе, Закон № 518-ФЗ не наделяет уполномоченный орган правом на внесение изменений в основные характеристики объекта недвижимости.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

В соответствии с ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ такие характеристики объекта недвижимости как площадь (подп.9), количество этажей (подп. 14), описание местоположения объекта недвижимости (подп. 3) и другие, свидетельствующие о реконструкции объекта, относятся к основным характеристикам объекта.

Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется в порядке, установленном ч. 5 ст. 14 Закона № 218-ФЗ. При этом ст. 15 Закона № 218-ФЗ определены лица, по заявлению которых осуществляется государственный кадастровый учет изменений основных характеристик объекта недвижимости. В частности, согласно подп. 4 ч. 2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости.

При этом ни нормами Закона № 518-ФЗ, ни нормами Закона № 218-ФЗ не предусмотрено изменение вышеприведенных положений Закона № 218-ФЗ.

Напротив, подчеркнута, что сведения, предусмотренные п. 25 ч. 5 ст. 8 (о ранее учтенном объекте недвижимости и (или) о выявленном правообладателе данного объекта недвижимости) вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, т.е. в соответствии со ст. 69 Закона № 218-ФЗ.

Статья 69 Закона № 218-ФЗ говорит о том, что сведения в ЕГРН вносятся на основании:

1) имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном Законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами уполномоченный орган либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении

органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости (ч. 5 ст. 69 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, при внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и (или) о выявленном правообладателе данного объекта недвижимости будет осуществляться на основании тех характеристик, которые будут указаны в ранее подготовленных и выданных документах, сведения из которых будут включены в проект решения согласно ч. 6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ.

Каких-либо полномочий, направленных на изменение основных характеристик объекта недвижимости, Законом № 518-ФЗ для органов не предусмотрено, за исключением случая проведения комплексных кадастровых работ (ч. 19 ст. 69.1. Закона № 218-ФЗ).

**ЭТАП 3.** Опубликование сообщения о способах и порядке предоставления сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе о порядке предоставления любыми заинтересованными лицами сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты для связи с ними.

Вопросов не возникло.

**ЭТАП 4.** Подготовка проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

**ВОПРОС № 1:** Является ли принимаемое уполномоченным органом решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости правоустанавливающим документом?

**ОТВЕТ:** Законом № 518-ФЗ не предусмотрено полномочий органов по формированию какого-либо документа, подтверждающего наличие, возникновение, переход или прекращения права в отношении ранее учтенного объекта недвижимости. Решение не является правоустанавливающим документом.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости осуществляется посредством проведения мероприятий, предусмотренных ч. 2 – 4 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ.

После проведения мероприятий подготавливается проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (ч. 6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ) и по истечении 30 дней, в случае если не поступят возражения относительно сведений о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости будет принято решение (ч. 12 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Внесение сведений в ЕГРН осуществляется на основании заявления уполномоченного органа, решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и документов, содержащих сведения, полученных по результатам проведения всех мероприятий и направления запросов (ч. 16-17 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Согласно подп. 4 ч. 6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ в проекте решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости указываются документы, подтверждающие, что выявленное лицо является правообладате-

лем ранее учтенного объекта недвижимости, их реквизиты (при наличии у документов реквизитов).

Таким образом, само решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не является правоустанавливающим документом — документом, подтверждающим наличие, возникновение, переход или прекращение права в отношении ранее учтенного объекта недвижимости. Оно отражает результаты проведенных мероприятий по выявлению правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости и включает в себя документы, подтверждающие, что лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости (подп. 4 ч. 6 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Более того, сведения о подлежащих выявлению правообладателях таких объектов, в том числе документы, подтверждающие права на ранее учтенные объекты недвижимости, могут быть представлены в уполномоченные органы правообладателями таких объектов недвижимости (ч. 3 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).

Также следует принять во внимание, что сведения (решение на основании, которого сведения вносятся в ЕГРН) подлежат исключению из ЕГРН одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на ранее учтенный объект недвижимости (ч. 15 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ). Следовательно, решение носит не правоустанавливающий, а скорее аналитический характер, свидетельствуя лишь о том, что в результате проведенной работы выявлен правообладатель ранее учтенного объекта недвижимости.

**ЭТАП 5.** Публикация проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Вопросов не возникло.

**ЭТАП 6.** Принятие решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

**ВОПРОС № 1:** В каких случаях уполномоченные органы вправе вносить сведения в ЕГРН о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в отношении юридических лиц, организаций?

**ОТВЕТ:** Во всех, когда правоустанавливающие документы были оформлены до 31.01.1998, были зарегистрированы в соответствии с порядком, установленным ГК РСФСР, но указанные права не были зарегистрированы в ЕГРН, вне зависимости от того, кому принадлежит ранее возникшее право: физическому лицу или организации.

#### **ОБОСНОВАНИЕ:**

Подпунктом 25 ч.5 ст. 8 Закона № 218-ФЗ прямо закреплено, что сведения о правообладателе ранее учтенных объектов недвижимости будут вноситься исключительно в тех случаях, когда правоустанавливающие документы на объект недвижимости или документы, удостоверяющие права на объект недвижимости, были оформлены и зарегистрированы до 31.01.1998, и указанные права не были зарегистрированы в ЕГРН.

Нормы Закона № 518-ФЗ какого-либо особого порядка или правил внесения сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в зависимости от вида субъекта гражданского оборота не устанавливают.

**ЭТАП 7.** Направление в орган регистрации прав заявления и решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Вопросов не возникло.

**ЭТАП 8.** Направление копии решения лицу, выявленному в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Вопросов не возникло.

## **Блок 2. Информационно-разъяснительная работа уполномоченных органов**

Согласно части 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации и пункту 2 статьи 1 ГК РФ основным принципом гражданского права является свобода приобретения прав, принцип добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений. В этой связи вопросы принудительного осуществления гражданских прав, обязанности по оформлению документов не могут быть возложены на участников гражданского оборота.

В связи с этим уполномоченным органам рекомендуется проводить информационно-разъяснительную работу с населением, в том числе о возможных способах и порядке оформления прав на объекты недвижимости.

Особого внимания требуют вопросы оформления наследственных прав, поскольку если в отношении объекта недвижимости проведены мероприятия, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, по результатам которых уполномоченным органом выявлен его правообладатель, являющийся наследником, но свидетельство о праве на наследство, являющееся правоустанавливающим (правоудостоверяющим) документом на такой объект недвижимости не оформлено (отсутствует), возникает множество проблем.

Рекомендуем размещать следующую информацию, в которой закреплён алгоритм действий наследников, своевременно не получивших свидетельство о праве на наследство.

«Уважаемые наследники!

Пунктом 4 статьи 1152 ГК РФ установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, днем открытия наследства является день смерти наследодателя (статья 1114 ГК РФ) независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента госу-

дарственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Кроме того, статьей 1153 ГК РФ предусмотрено, что принятие наследства может осуществляться также путем его фактического принятия.

По истечении срока принятия наследства (6 месяцев со дня его открытия (п. 1 ст. 1154 ГК РФ) для получения свидетельства о праве на наследство, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

1. Собрать письменные доказательства фактического принятия наследства в установленный срок (например, вступили во владение или в управление наследственным имуществом; приняли меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц; произвели за свой счет расходы на содержание наследственного имущества; оплатили за свой счет долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся наследодателю денежные средства и т.п.).

2. Обратиться в суд с заявлением об установлении факта принятия наследства. Заявление об установлении факта принятия наследства подается, как правило, в порядке особого производства по месту жительства заявителя или по месту нахождения недвижимого имущества, если наследуется недвижимость (п. 1 ч. 1 ст. 262, ст. 266 ГПК РФ; п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 9). Если в деле, связанном с установлением факта принятия наследства, имеется спор о праве (как правило, если несколько наследников), оно будет решаться в порядке искового производства. В таком случае необходимо подготовить исковое заявление (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ; п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 9).

Независимо от вида производства в заявлении следует указать, в частности, сведения о том, какие действия, свидетельствующие о принятии наследства, вы совершили и какие доказательства это подтверждают (п. 5 ч. 2 ст. 131, ч. 1 ст. 263 ГПК РФ).

3. Дождаться вынесения судебного решения и получить решение суда с отметкой о вступлении в законную силу.

4. Обратиться к нотариусу с решением суда после вступления решения суда в законную силу для получения свидетельства о праве на наследство и регистрации».

## **Блок 3. Бесхозное недвижимое имущество**

Бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного

самоуправления, на территории которого они находятся (п. п. 1, 3 ст. 225 Гражданского кодекса РФ).

Принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Порядком принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденным Приказом Росреестра от 15.03.2023 № П/0086 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей» (далее — Порядок).

Постановка на учет объекта производится на основании заявления о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей. В заявлении указываются: вид объекта недвижимости, его кадастровый номер, адрес (при наличии), сведения о заявителе, а также сведения о собственнике, в случае если принятие объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного осуществляется в связи с отказом лица (лиц) от права собственности на объект недвижимости. Обязательным приложением к заявлению являются документы, предусмотренные в том числе Правилами представления документов, направляемых или представляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13.3, 15, 15(1), 15.2 ст. 32 Закона № 218-ФЗ (п. 10 Порядка).

Таким образом, для принятия объекта в качестве бесхозяйного на учет в зависимости от основания (не имеет собственника; собственник которого неизвестен; от права собственности собственник отказался) достаточно представления в регистрирующий орган необходимого пакета документов. Какие-либо основания для приостановления или отказа для принятия на учет объекта в качестве бесхозяйного в Порядке не указаны. Следовательно, приостановление и отказ в принятии на учет объекта в качестве бесхозяйного не осуществляются. Однако заявление и прилагаемые к нему документы могут быть возвращены посредством направления уведомления о невозможности принятия на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества органом регистрации прав в случаях, прямо предусмотренных п. 16 Порядка.

Обращаем внимание, что в Порядке специально не оговаривается запрет на истребование дополнительных документов, необходимость которых для целей осуществления принятия на учет объекта в качестве бесхозяйного не предусмотрена, однако Законом № 218-ФЗ (ч. 5 ст. 18 Закона № 218-ФЗ) такой запрет установлен, а принимая во внимание процедуру принятия на учет (п. 4 Порядка), выскажем мнение, что несмотря на отсутствие запрета в Порядке, орган регистрации не должен требовать у уполномоченного органа дополнительные документы. Кроме того, органом регистрации в данном случае осуществляется учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимости, а не действия по регистрации прав за иным лицом. В связи с чем, по нашему мнению, сама по себе процедура учета объектов в качестве бесхозяйных не может расцениваться как нарушение имущественных прав каких бы то ни было лиц, поскольку направлена на установление собственника такого имущества и/или выяснение его намерения принять объект в собственность, а если оно брошено - то намерение вернуться к владению объектом. В случае же, если собственник в срок, установленный ст. 225 ГК РФ, не предпримет юридически значимых действий по принятию в собственность или к возврату к владению объектом, он через процедуру признания права собственности судом при заинтересованности уполномоченного органа будет вовлечен в хозяйственный оборот.

## **Отвечаем на вопросы**

**ВОПРОС № 1.** Какие действия должен совершить уполномоченный орган, если он не выявит правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости при проведении мероприятий в соответствии со ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ?

**ОТВЕТ:** Обратиться с заявлением в регистрирующий орган о принятии объекта на учет в качестве бесхозяйного.

### **ОБОСНОВАНИЕ:**

В силу п. п. 1 - 3 ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Частью 20 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ прямо предусмотрено, что уполномоченные органы представляют заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного в случае, если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию (далее — регистрирующий орган), по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся в соответствии с Порядком.

**ВОПРОС № 2.** Обязан ли уполномоченный орган выявлять бесхозяйные объекты?

**ОТВЕТ:** Да, на уполномоченный орган возложена обязанность принимать предусмотренные законодательством меры в отношении объектов, расположенных на территории муниципального образования, также данная обязанность в отношении определенного вида имущества может быть закреплена в отдельных законодательных актах.

### **ОБОСНОВАНИЕ:**

Частью 20 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ прямо предусмотрено, что уполномоченные органы представляют заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного в случае, если проведенные мероприятия по выявлению правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Также данная обязанность в отношении определенного вида имущества может быть закреплена в отдельных законодательных актах. Например, к вопросам местного значения муниципального, городского округа относится организация в границах муниципального, городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации (п.4 ч. 1 ст.16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее — Закон № 131-ФЗ).

Исходя из положений п. 1 ст. 290 ГК РФ, ст. 36, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 1, 2, 5, 6, 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственники квартир в многоквартирном доме по общему правилу не являются владельцами объектов инженерной инфраструктуры, выходящих за границу внешней стороны многоквартирного дома.

На основании п. 4 ч. 6 ст. 14 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» региональные, муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны включать в себя мероприятия по выявлению бесхозяйных объектов недвижимого имущества, используемых для передачи энергетических ресурсов (включая газоснабжение, тепло- и электроснабжение), организации постановки в установленном порядке таких объектов на учет в качестве бесхозяйных объектов недвижимого имущества и затем признанию права муниципальной собственности на такие бесхозяйные объекты недвижимого имущества.

Таким образом, органы местного самоуправления обязаны выявлять бесхозяйные объекты недвижимости, в том числе в силу норм специального законодательства — бесхозяйные сети инженерной инфраструктуры, обеспечивающие электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение жилого фонда и объектов социальной сферы, и принимать предусмотренные законодательством меры в отношении такого имущества.

**ВОПРОС № 3.** Обязан ли уполномоченный орган при отказе собственника от права собственности на объект недвижимости осуществить постановку объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного?

**ОТВЕТ:** Уполномоченный орган обязан осуществить постановку объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного, что свидетельствует об исполнении требований действующего законодательства. В противном случае, по мнению суда, при определенных обстоятельствах может иметь место незаконное бездействие.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Согласно п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. На основании ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается, в том числе при отказе собственника от права собственности.

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество (ст. 236 ГК РФ).

Уполномоченный орган в силу положений ГК РФ, Закона № 131-ФЗ и Порядка № П/0086 должен принять спорное имущество на учет как бесхозяйное и осуществить постановку объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного. В случае, если органом не будет рассмотрено заявление лица об отказе от права собственности на объекты и не проведены процедуры по постановке объектов в качестве бесхозяйных, по мнению суда, выраженному по делу № А29-13644/2022, имеет место незаконное бездействие уполномоченного органа (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11.12.2023 № Ф01-7452/2023 по делу № А29-13644/2022).

**ВОПРОС № 4.** Могут ли обязать уполномоченный орган поставить на учет объект в качестве бесхозяйного, если он не является объектом недвижимости?

**ОТВЕТ:** Нет, судебная практика исходит из того, что уполномоченный орган может обязать направить заявление о постановке на учет объекта в качестве бесхозяйного, если он является объектом недвижимости.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

В силу ч. 10 ст. 32 Закона № 218-ФЗ органы местного самоуправления, уполномоченные государственные органы субъектов РФ — 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. Частью 20 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ прямо предусмотрено, что уполномоченные органы представляют заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного в случае, если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся (п. 3 ст. 225 ГК РФ) в соответствии с Порядком.

Таким образом, обязать направить заявление о постановке на учет объекта недвижимости в качестве бесхозяйного могут, если объект является недвижимостью. В частности, по одному из судебных дел прокурором было заявлено требование о возложении на муниципальные органы обязанности подготовить необходимую документацию для обращения в регистрирующий орган для постановки на учет бесхозяйного недвижимого имущества и обеспечить его техническое обслуживание и ремонт.

Суд указал, что для возложения обязанности необходимо:

1. Установить, что выявленный в качестве бесхозяйного объект является объектом недвижимости (например, исходя из документации, которая должна позволять сделать вывод о том, что объекты могут быть отнесены к недвижимому имуществу (проектная документация, включающая в себя инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование, прошедшие экспертизы, разрешение на ввод в эксплуатацию и иные допустимые доказательства). Суд указал, что результаты проведенной прокурорской проверки, выявившей бесхозяйное имущество, не относятся к общеизвестным обстоятельствам и не могут служить основанием для освобождения от доказывания данного



обстоятельства. При этом если объектов несколько, представить доказательства отнесения к недвижимости необходимо в отношении каждого спорного объекта (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.05.2023 № 19-КГ23-5-К5).

2. Установить факт наличие/отсутствия лица, фактически эксплуатирующего объект на момент выявления в качестве бесхозного объекта (см.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.05.2023 № 19-КГ23-5-К5).

**ВОПРОС № 5.** Могут ли обязать уполномоченный орган признать право муниципальной собственности на объект недвижимости, поставленный ранее в качестве бесхозного?

**ОТВЕТ:** Нет, последующее оформление на объекты недвижимости права муниципальной собственности не является обязанностью органа. Данный вывод подтверждается судебной практикой.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, а в случае постановки на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Однако последующее оформление на объекты недвижимости права муниципальной собственности не является обязанностью органа местного самоуправления, так как положения ГК РФ и федеральных законов не устанавливают такой обязанности, на что обратил внимание Верховный Суд РФ (Определение Верховного Суда РФ от 04.05.2023 № 306-ЭС23-5659 по делу № А65-12155/2022).

## Блок 4. Выморочное недвижимое имущество

Частью 21 ст. 69.1 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ закреплено, что начиная с 31.07.2023, в случае установления уполномоченным органом того, что ранее учтенный земельный участок или не прекративший свое существование объект недвижимости имеет признаки выморочного имущества, уполномоченный орган в общем случае в течение 14 дней с момента установления данного факта принимает решение о выявлении объекта недвижимости, имеющего признаки выморочного имущества, и обращается к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в отношении такого объекта (пп. «к» п. 9 ст. 4, ч. 1 ст. 7 Закона от 31.07.2023 № 397-ФЗ).

Пунктом 3 статьи 1151 ГК РФ установлено, что порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в соб-

ственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяются законом.

Соответствующий федеральный закон до настоящего времени не принят.

В связи с этим в вопросах, связанных с оформлением выморочного имущества, необходимо руководствоваться общими нормами ГК РФ.

Для приобретения выморочного имущества не требуется принятие наследства, кроме того, не допускается отказ РФ, субъекта РФ или муниципального образования от принятия выморочного имущества (п. 1 ст. 1152, п. 1 ст. 1157 ГК РФ).

В зависимости от вида недвижимого имущества наследство оформляется на РФ, субъекта РФ или муниципальное образование. В частности городскими, сельскими поселениями, муниципальными районами, муниципальными, городскими округами, городами федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь) в части наследования находящихся на их территории (п. 2 ст. 1151 ГК РФ; п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ) наследуются:

- о Жилые помещения. При этом жилые помещения включаются в соответствующий жилищный фонд социального использования, из которого гражданам по договорам социального найма или договорам найма жилищного фонда социального использования предоставляются жилые помещения;
- о Земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями и иными объектами недвижимости;
- о Доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанные объекты;
- о Пленум Верховного Суда РФ в постановлении от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (пункт 50) (далее — Постановление № 9) разъяснил, что свидетельство о праве на наследство в отношении выморочного имущества выдается Российской Федерации, городу федерального значения Москве или Санкт-Петербургу или муниципальному образованию в лице соответствующих органов (Российской Федерации в настоящее время - в лице органов Росимущества) в том же порядке, что и иным наследникам, без вынесения специального судебного решения о признании имущества выморочным.

В целом, вопрос, связанный с оформлением выморочного имущества уполномоченными органами, представляет определённую сложность, в связи с отсутствием закона и отдельного нормативно-правового акта, в котором бы четко была прописана процедура принятия выморочного имущества. В частности, не ясен вопрос о том, как выявлять состояние выморочности имущества, вопрос о том, когда уполномоченный орган должен начать совершать действия по принятию выморочного имущества в собственность муниципального образования. Оба вопроса могли бы быть решены при организации взаимодействия с нотариусами, поскольку после истечения шести месяцев, то есть времени, отведенного наследникам по закону и по завещанию для принятия наследства, имущество является выморочным.

Не решен и вопрос о порядке возврата имущества, принятого муниципальным образованием как выморочного, в связи с восстановлением наследниками пропущенного срока на принятие наследства по уважительным причинам. Возникают ситуации, когда истинный наследник предъявляет свои права на имущество, а муниципальное образование уже распорядилось им согласно законодательству.

Также недостаточно урегулирована деятельность нотариусов по наследственным делам, связанным с оформлением прав на выморочное имущество, в связи с чем установленные нотариальные тарифы не отвечают требованиям современных реалий, а нотариусы действуют по общим правилам, что не всегда эффективно.

Отметим, что в письме Минфина России от 05.02.2019 № 03-05-06-03/6338 содержится позиция по вопросу об освобождении органов муниципального образования от уплаты госпошлины за выдачу свидетельства о смерти в случае наследования выморочного имущества. Департамент налоговой и таможенной политики, рассмотрев обращение по вопросу, касающемуся освобождения органов местного самоуправления (органов муниципального образования) от уплаты государственной пошлины за выдачу свидетельства о смерти в случае наследования выморочного имущества, руководствуясь подпунктом 4 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ), информировал, что органы местного самоуправления освобождаются от уплаты государственной пошлины за совершение любых юридически значимых действий, в том числе установленных статьей 333.26 НК РФ. Однако на практике иногда поступает информация об обратном.

На основании изложенного при оформлении выморочного имущества рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

1. Уполномоченный орган по истечении 6-месячного срока со дня смерти собственника объекта недвижимости направляет запрос нотариусу о наличии открытого наследственного дела в отношении наследодателя (например, в связи с получением информации от управлений социальной защиты о выбытии граждан в связи со смертью, в том числе имевших на праве собственности жилые помещения).

2. Уполномоченный орган осуществляет сбор и представление нотариусу следующих документов для открытия наследственного дела по истечении 6 месяцев со дня смерти собственника жилого помещения:

- о представитель уполномоченного органа предъявляет паспорт, служебное удостоверение и нотариально удостоверенную доверенность, предусматривающую полномочие на принятие наследства;
- о заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону;
- о свидетельство о смерти или справка о смерти, выданные органом ЗАГС;
- о правоустанавливающие документы и/или правоподтверждающие документы наследодателя на объект недвижимости;
- о иные необходимые документы.

3. Уполномоченный орган получает свидетельство о праве на наследство по закону.

4. Орган регистрации в срок, установленный законом, осуществляет регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости (при условии подачи документов нотариусом или обращения представителя уполномоченного органа в орган регистрации за осуществлением в установленном порядке государственной регистрации права собственности).

5. Уполномоченный орган осуществляет учет объект недвижимости, перешедшего в порядке наследования по закону в собственность публично-правового образования в установленном порядке.

Обращаем внимание, что рассматривая споры, вызванные поступлением выморочного имущества не в публичную, а в частную собственность, суды исходят из того, что в отношении выморочного имущества публично-правовые образования являются участниками гражданского оборота и их бездействие, выраженное в том, что в разумные сроки право собственности остается неоформленным, становится предпосылкой утраты публичной собственности, «в том числе посредством выбытия соответствующего имущества из владения данного публичного собственника в результате противоправных действий третьих лиц» (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2018 г. № 5-КГ17-251; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-28622/2020).

Таким образом, уполномоченным органам важно своевременно осуществлять действия по оформлению выморочного имущества и действующий в настоящее время общий порядок оформления выморочного имущества позволяет это делать. Вместе с тем помимо правовой определенности в части принадлежности выморочного имущества, возникает много технических, процедурных аспектов информационного и юридического взаимодействия органов и организаций, призванных выявить такое имущество и принять меры к оформлению.

### **Отвечаем на вопросы**

**ВОПРОС № 1:** Кто должен уведомить уполномоченный орган об открытии наследства и отсутствии наследников?

**ОТВЕТ:** Независимо об осведомленности уполномоченного органа и совершения им действий, направленных на учет такого имущества и оформление своего права, выморочное имущество признается принадлежащим публично-правовому образованию со дня открытия наследства.

### **ОБОСНОВАНИЕ:**

Порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом (п. 3 ст. 1151 ГК РФ). Соответствующий федеральный закон до настоящего времени не принят. Отдельного нормативно-правового акта, в котором бы четко была

прописана процедура принятия выморочного имущества муниципальным образованием, не принято.

Согласно п. 4 ст. 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Можно выделить следующие особенности, отличающие публично-правовые образования от положения других наследников по закону, поскольку для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется (абзац второй пункта 1 статьи 1152), на них не распространяются правила о сроке принятия наследства (статья 1154), а также нормы, предусматривающие принятие наследства по истечении установленного срока (пункты 1 и 3 статьи 1155); при наследовании выморочного имущества отказ от наследства не допускается (абзац второй пункта 1 статьи 1157); при этом свидетельство о праве на наследство в отношении выморочного имущества выдается в общем порядке (абзац третий пункта 1 статьи 1162).

В силу изложенного, выморочное имущество признается принадлежащим публично-правовому образованию со дня открытия наследства независимо от осведомленности об этом публично-правового образования и совершения им действий, направленных на учет такого имущества и оформление своего права (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.06.2019 № 5-КГ19-88).

Вместе с тем, отметим, что в настоящее время информацию о выморочном имуществе уполномоченному органу действительно получить затруднительно. Считаем, что ее можно рекомендовать получать из различных источников: собственников долей в имуществе, родственников и соседей умершего и др.

**ВОПРОС № 2.** Обязан ли уполномоченный орган оформить свидетельство о праве на наследство на выморочное имущество?

**ОТВЕТ:** Обязанности оформить свидетельство о праве на наследство нормами действующего законодательства на уполномоченный орган не возложено, однако, переход выморочного имущества к публично-правовому образованию императивен и не требует выражения волеизъявления на принятие наследства.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Исходя из вышеизложенных норм гражданского законодательства, возникновение права собственности не связано с получением свидетельства, а также с государственной регистрацией права наследника на имущество. Наследство принадлежит наследнику со дня открытия наследства. Неполучение свидетельства о праве на наследство не освобождает муниципальные образования от возникших в связи с этим обязанностей таких, как: выплаты долгов наследодателя, исполнения завещательного отказа, возложения и т.п. (п. 49 Постановления № 9).

**ВОПРОС № 3:** В случае, если уполномоченный орган не обратился за оформлением права муниципальной собственности и получением свиде-

тельства о праве на наследство, несет ли он ответственность по долгам наследодателя?

**ОТВЕТ:** Да, с момента открытия наследства возникает обязанность нести бремя содержания имущества, в том числе наступает ответственность по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего имущества.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Муниципальные образования, как и все другие наследники, несут ответственность по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к ним имущества. Более того, в пп. 60, 62 и 63 Постановления № 9 разъяснено, что ответственность по долгам наследодателя несут все принявшие наследство наследники независимо от основания наследования и способа принятия наследства, а также муниципальные образования, в собственность которых переходит выморочное имущество в порядке наследования по закону.

**ВОПРОС № 4:** Какой порядок взыскания долгов наследодателя за счет выморочного имущества?

**ОТВЕТ:** Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества. Это касается и выморочного имущества, которое переходит в порядке наследования по закону в собственность публично-правового образования.

**ОБОСНОВАНИЕ:**

Ответственность по долгам наследодателя несут все принявшие наследство наследники независимо от основания наследования и способа принятия наследства, а также Российская Федерация, города федерального значения или муниципальные образования, в собственность которых переходит выморочное имущество в порядке наследования по закону (п. 60 Постановления № 9).

Следовательно, долги наследодателя могут взыскиваться и за счет выморочного имущества с наследников по закону: Российской Федерации, соответствующего субъекта РФ, муниципального/городского поселения/округа.

При этом законодательством не установлено какого-либо особого порядка для взыскания долгов за счет выморочного имущества, применяются общие правила для взыскания долгов наследодателя с наследников.

При наличии долга у наследодателя — публично-правового образования — представляется, что кредитор вправе требовать погашения образовавшейся задолженности, предъявив письменную претензию о погашении долга с указанием основания образования задолженности и ее размера, способов погашения долга (реквизиты для перечисления и т.п.). По истечении 30 дней, кредитор должен обратиться в районный суд в порядке искового производства.

В соответствии с правилами подсудности гражданских дел, установленными ст. ст. 23 - 27 ГПК РФ, все дела по спорам, возникающим из наследственных правоотношений, в том числе дела по требованиям, основанным на долгах наследодателя (например, о взыскании задолженности наследодателя по опла-

те жилого помещения и коммунальных услуг, задолженности по кредитному договору), подсудны районным судам (п. 2 Постановления № 9).

Дела по требованиям, основанным на обязательствах, которые возникают у наследников после принятия наследства (например, по коммунальным платежам за унаследованную квартиру и др.), подсудны мировому судье в качестве суда первой инстанции при цене иска, не превышающей 50 000 руб. (абз. 2 п. 2 Постановления № 9).

В дальнейшем кредитор вправе направить исполнительный лист для исполнения, в частности, в соответствующий финансовый орган, если взыскание производится с денежных средств соответствующего бюджета (выморочное имущество) (ст. 428 ГПК РФ, ч. 2 ст. 1, ст. 21 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

При отсутствии или недостаточности наследственного имущества требования кредиторов по обязательствам наследодателя не подлежат удовлетворению за счет имущества наследников, и обязательства по долгам наследодателя прекращаются невозможностью исполнения полностью или в недостающей части наследственного имущества (п. 1 ст. 416 ГК РФ). Требования кредиторов по обязательствам наследников, возникающим после принятия наследства (например, по оплате унаследованного жилого помещения и коммунальных услуг), удовлетворяются за счет имущества наследников (п. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9).

Таким образом, в случае выморочности долги наследодателя в пределах стоимости наследственной массы возлагаются на публичные образования, независимо от факта оформления наследственных прав. Если выморочное имущество переходит к нескольким публичным образованиям (например, остаток по банковскому счету — к Российской Федерации, квартира — к субъекту РФ, земельный участок — к городскому поселению), применяются правила об ответственности сонаследников.

