

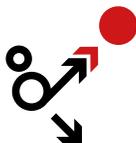
Выявление правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости



**Сбор
информации**



**Анализ
информации**



**Принятие
решений**



**Внедрение
в деятельность**



**Получение
обратной связи**

Маршрут

I этап.

Сбор информации

1. Взаимодействие с органами и организациями.
2. Взаимодействие с населением.

II этап.

Анализ информации

1. Определение объектов, которые относятся к ранее учтенным объектам недвижимости. Проведение анализа объекта.
2. Анализ правоустанавливающих документов и иной информации.

III этап.

Принятие решений

1. Выявление дублей объектов.
2. Снятие с учета объекта.
3. Внесение сведений о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.
4. Принятие на учет объекта в качестве бесхозяйного
5. Оформление прав на выморочное имущество.
6. Оказание содействия в регистрации прав конкретного правообладателя.

IV этап.

Внедрение в деятельность

Создание межведомственной рабочей группы на уровне муниципального образования.

V этап.

Получение обратной связи

Проведение совещаний и рабочих встреч.

Дополнительная информация к дорожной карте

Настоящий план мероприятий («дорожная карта») стал результатом совместной работы представителей муниципального управления, органов государственной власти, нотариусов и экспертного сообщества.

Дорожная карта
создана для:

совершенствования профессиональных коммуникаций, повышающих эффективность работы уполномоченных органов по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости;

оптимизации процессов с точки зрения их результативности в целях выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости;

выявления и формирования инициатив, позволяющих повысить качество данных, содержащихся в соответствующих реестрах уполномоченных органов;

повышения уровня удовлетворенности граждан, оформляющих права на объекты капитального строительства и земельные участки качеством государственных и муниципальных услуг.

Уполномоченные органы, реализуя Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), создают условия для безопасной жизнедеятельности населения, предотвращая угрозы возникновения чрезвычайных ситуаций в бесхозных и брошенных объектах недвижимости на территории.

При создании дорожной карты учитывается:

1. В реализации Закона № 518-ФЗ заинтересованы не только уполномоченные органы, но и органы региональной и федеральной власти. В данном вопросе особую роль играют два ведомства – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) и Федеральная налоговая служба, которые являются источником и выступают конечными потребителями информации о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости.
2. Закон № 518-ФЗ предполагает взаимодействие уполномоченных органов с различными структурами, в том числе нотариусами.
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.
4. Полномочия, предусмотренные Законом № 518-ФЗ, тесно связаны с полномочиями, ранее возложенными на органы местного самоуправления в рамках двух федеральных законов:
 - 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 гражданам на недвижимое имущество и сделок с ним.



1. Взаимодействие с органами и организациями.

Необходимые действия

- Расширить круг уполномоченных органов и организаций, предоставляющих сведения (например: органы соцзащиты населения, управления архитектуры, архивы, ресурсоснабжающие организации, управляющие компании).
- Обеспечить информационное взаимодействие между уполномоченными органами и организациями, путем расширения инициатив в предоставлении информации, выработка новых форм взаимодействия (например: обращение в органы МВД в письменном виде наряду с электронными запросами, а также получение информации о регистрации граждан по месту жительства).



Ожидаемый результат

1. Получение необходимого перечня документов и информации.
2. Эффективное взаимодействие в рамках системы межведомственного электронного взаимодействия.

2. Взаимодействие с населением.

Необходимые действия

- Создать рабочую группу при органе местного самоуправления.
- Направить уведомления.
- Подписать согласия.
- Организовать встречи (председатели СНТ, ГСК, ЖСК, вовлечение УК).
- Запустить социальную рекламу.
- Разместить объявления.



- Провести информационно-просветительскую работу с гражданами в очном и онлайн форматах, в том числе с использованием методических материалов Института:

[Информационно-методический ресурс по порядку регистрации прав на недвижимость;](#)

[Методические рекомендации «Правовой режим ранее учтенного, выморочного, бесхозяйного имущества. Актуальные вопросы муниципального правоприменения».](#)



Ожидаемый результат

1. Получение информации и документов от граждан.
2. Консультирование и оказание бесплатной правовой помощи.
3. Стимулирование граждан к самостоятельной регистрации прав на объекты недвижимости.
4. Формирование и повышение уровня доверия к власти.

II этап.

Анализ информации



1. Определение объектов, которые относятся к ранее учтенным объектам недвижимости. Проведение анализа объекта.

Необходимые действия

- Обеспечить комплексный мониторинг объектов на подведомственной территории путем анализа перечней, предоставленных ФНС и Росреестром.
- Осмотреть объекты.
- Определить права, которые являются ранее возникшими.



Ожидаемый результат

Установление итогового перечня объектов. Принятие решения о признании объекта прекратившим свое существование.

2. Анализ правоустанавливающих документов и иной информации.

Необходимые действия

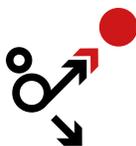
- Определить права, которые являются ранее возникшими.
- Определить документы, которыми подтверждается, что право является ранее возникшим. Проведение анализа правоустанавливающих документов.
- Определить органы, которые осуществляли государственную регистрацию прав в соответствии с порядком, установленным ГК РСФСР.



Ожидаемый результат

Определение достаточности оснований для принятия решений о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

III этап. Принятие решений



1. Выявление дублей
объектов.

2. Снятие с учета объекта.

Необходимые действия

Провести процедуры в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

3. Внесение сведений о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.

Необходимые действия

Провести процедуры в соответствии со ст. 69.1. Закона № 218-ФЗ, в том числе:

- подписание согласий;
- направление уведомлений.

4. Принятие на учет объекта в качестве бесхозяйного.

Необходимые действия

Провести процедуры в соответствии с Законом № 218-ФЗ, Приказом Росреестра от 15.03.2023 N П/0086 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей».

5. Оформление прав на выморочное имущество. Проведение процедуры в соответствии с Законом № 218-ФЗ, а также в соответствии с Частью 3 Гражданского кодекса РФ.

6. Оказание содействия в регистрации прав конкретного правообладателя. Информирование заявителей, приобретателей объектов о преимуществах оформления прав на объекты недвижимости.



Ожидаемый результат

1. Установление правообладателей объектов недвижимости.
2. Принятие решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.
3. Повышение качества данных реестров уполномоченных органов.
4. Создание и поддержание безопасных условий жизнедеятельности населения на территории.

IV этап.

Внедрение в деятельность



Создание межведомственной рабочей группы на уровне муниципального образования.

Необходимые действия

- Направить письма в соответствующие государственные органы с предложением сформировать рабочую группу.
- Апробировать новые способы взаимодействия между различными структурами.
- Установить взаимодействие с Институтом.



Ожидаемый результат

1. Оптимизация процессов с точки зрения их результативности.
2. Повышение уровня удовлетворенности граждан, оформляющих права.

V этап.

Получение обратной связи



Проведение совещаний и рабочих встреч.

Необходимые действия

Внести в действующее законодательство изменения, направленные на упрощение порядка внесения сведений о правообладателях ранее учтенных документов.



Ожидаемый результат

Совершенствование действующего законодательства и профессиональных коммуникаций в целях повышения эффективности деятельности.

Дополнительная информация к дорожной карте

I этап.

Сбор информации

1. При работе с органами и организациями важно **ПОМНИТЬ**.

А) где находится информация (кто держатель информации) и какая конкретно информация может быть предоставлена. В запросе обязательно указывать ссылку на Федеральный закон № 518-ФЗ.

Органы и организации можно разделить с точки зрения направления запросов:

- 1.1. в отношении субъекта – МВД, ЗАГС, органы соцзащиты;
- 1.2. в отношении объекта:
 - 1.2.1. объекта капитального строительства (далее – ОКС) – органы архитектуры и градостроительства, БТИ, нотариус, ресурсоснабжающие организации;
 - 1.2.2. земельного участка (далее – ЗУ) – Росреестр (ГФД), филиалы Роскадастра, архивы.

Примечание:

- в налоговые органы можно направить запрос о получении перечня объектов недвижимости;
- в органы архитектуры можно направить запрос о предоставлении правоустанавливающих документов;
- в соцзащиту можно направить запрос в целях получения данных о правообладателе.

Б) поиск информации необходимо осуществлять с учетом исторических особенностей развития института права собственности:

- в каждом субъекте Российской Федерации передача инвентаризационных дел в АО «Ростехинвентаризация – Федеральные БТИ», правоустанавливающих документов на ранее учтенные объекты недвижимости и/или документы, удостоверяющие права на такие объекты недвижимости, с местного уровня на федеральный уровень и уровень субъекта РФ происходила в 1998-1999 гг.

В отношении ОКС: созданные учреждения юстиции данные БТИ в информационные системы не вносили. В Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» было указано, что права на объекты недвижимости являются действительными и при отсутствии их государственной регистрации.

В отношении земельных участков: первоначально информация накопи-

валась в комитетах по земельным ресурсам и землеустройству, затем в Роснедвижимости, после чего с 01.03.2008 года – в государственном кадастре недвижимости. Правоудостоверяющие документы старого образца (свидетельства о правах на земельные участки), выданные до 1997 г. в 1997-1998 гг., были переданы органами местного самоуправления сначала в комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, затем в территориальные органы Роснедвижимости, затем в территориальные управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по субъектам Российской Федерации. Однако Управления не наделили необходимыми полномочиями по выдаче дубликатов, по исправлению ошибок, а сведения об этих документах опять же отсутствуют в ЕГРН.

В отношении и ОКС и ЗУ анализируйте дату включения сведений об объекте, указанную в выписке ЕГРН.

- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы могут храниться в архиве, в государственном фонде данных (в отношении земельных участков), в филиале АО «Ростехинвентаризация – Федеральные БТИ» (в отношении объектов капитального строительства).
- иногда в архивных и инвентаризационных материалах по объектам недвижимости присутствуют ошибки, неточности и несовпадения. Так, если в инвентаризационном деле в записи о праве на застройку (ссылка на договор с застройщиком) присутствует ошибка в дате или номере договора, то на запрос заинтересованного лица о предоставлении сведений о первоначальном застройщике архив сошлется на отсутствие сведений о нем. Отсутствие в ЕГРН актуальных и достоверных сведений о правообладателях объектов недвижимости может быть связано и с тем, что такие сведения в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах не позволяют однозначно определить его владельца. В государственных актах о праве постоянного пользования на землю, оформленных в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493, или в свидетельстве о праве на землю, оформленном в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177, могут быть указаны только фамилия, имя и отчество правообладателя. Иные сведения о правообладателе объекта недвижимости, которые необходимы по действующему в настоящее время законодательству о государственной регистрации недвижимости, в таких документах отсутствуют.

В целях разрешения подобных ситуаций необходимо обращаться в судебные органы.

2. При работе с населением

В силу п. 1 ст. 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация прав на такие объекты недвижимости производится по усмотрению их обладателей и никаким сроком не ограничена.

думываются о необходимости государственной регистрации своего права только в связи с необходимостью совершения с объектом недвижимости гражданско-правовой сделки. При отсутствии интереса в совершении сделки обращение в Росреестр зачастую откладывается, поскольку за государственную регистрацию права необходимо ранее было платить государственную пошлину. Люди сэкономили и время, и деньги. Негативные последствия подобного рода «экономии» наступают при чрезвычайных ситуациях, после смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, наследники которого сталкиваются с проблемой вступления в наследственные права.

Таким образом, органам местного самоуправления необходимо проводить более активную разъяснительную работу с гражданами, в том числе с предоставлением образцов соответствующих заявлений.

II этап.

Анализ информации

При проведении анализа информации необходимо помнить, что основные сложности обусловлены следующими причинами.

1. Разные принципы возникновения права. Отсутствие принципов формирования реестров (ст. 8.1. «Государственная регистрация прав на имущество» введена Федеральным законом от 30.12.2012 № 302-ФЗ).
2. Разные принципы создания ГКН и ЕГРН, особенности создания системы Роснедвижимости и учреждений юстиции (отсутствие единого подхода; наделение полномочиями по созданию субъектов РФ; самостоятельность учреждений юстиции, отсутствие единой методики).
3. Сформированный подход о юридической действительности и добровольности осуществления при спорном содержании документов.

Таким образом, разрешением отдельных ситуаций, обусловленных вышеуказанными причинами, может являться обращение органов местного самоуправления в соответствующее подразделение Росреестра за получением соответствующих разъяснений.

III этап.

Принятие решений

На данном этапе следует учитывать, что Решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости может быть принято органом местного самоуправления исключительно при бесспорности документов, подтверждающих принадлежность объекта недвижимости физическому или юридическому лицу.

При наличии сомнений, связанных с существованием объекта недвижимости, характеристиками объекта недвижимости, личностью или наименованием правообладателя объекта недвижимости, необходимо использовать иные способы подтверждения принадлежности ранее учтенного объекта недвижимости правообладателю, включая обращение в судебные органы.