

**Ответы на вопросы, поступившие в рамках открытого диалога
с органами местного самоуправления по Федеральному закону № 518-ФЗ**

№	Вопросы	Ответы
1.	Добавить в Личном кабинете Росреестра для представителя органа местного самоуправления (далее - ОМС) возможность копирования заявлений, а также возможность создания массовой заявки к одному правоустанавливающему документу, так как часто правоустанавливающий документ содержит перечень из нескольких объектов (г. Красноярск).	Данный вопрос направлен в Росреестр.
2.	На каком электронном ресурсе можно получить актуальную информацию об объектах недвижимости, в том числе со статусом ранее учтенные, помимо личного кабинета и электронного ресурса ФГИС ЕГРН» (г. Норильск)?	Дополнительные сервисы, содержащие информацию об объектах недвижимого имущества: - «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) в разделе «Электронные услуги и сервисы»; - Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru).
3.	Правообладатель земельного участка умер, ответ нотариуса: «с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону обратился сын наследодателя, но свидетельства о праве на наследство на земельный участок не выдавалось» (Дзержинский муниципальный район).	В силу положений п. 1 ст. 1152 ГК РФ ¹ п. 1 ст. 1153 ГК РФ п. 4 ст. 1152 ГК РФ сын наследодателя принял наследство. Положения ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ ² в настоящее время не распространяют своё действие на наследников правообладателей ранее учтенного объекта недвижимости. Вместе с тем, законопроектом № 200863-8 («Выявление правообладателей 2.0») расширяется круг лиц, в отношении которых проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости: - наследники недвижимого имущества, права которых возникли до 1 января 2017 года и не были зарегистрированы в ЕГРН, если права наследодателей на такие объекты недвижимости возникли до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ ³ и также не были зарегистрированы в ЕГРН.
4.	4.1. Дом на земельном участке заброшен, либо ответ от нотариуса, что наследников нет (Дзержинский муниципальный район).	При отсутствии оснований для принятия решения о выявлении правообладателя, полагаем возможным ОМС руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации.

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

	<p>4.2. Что делать с объектами, собственники которых отсутствуют (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>Вместе с тем законопроект № 200863-8 («Выявление правообладателей 2.0») устанавливает обязанность для ОМС:</p> <ul style="list-style-type: none"> - представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного, в случае если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости; - обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом.
<p>5.</p>	<p>Выявлены жилые дома в которых проживают граждане после умерших родственников, документов на дом нет - только регистрация по месту жительства, либо не вступают в наследство в связи с отсутствием денежных средств (Дзержинский муниципальный район).</p>	<p>В случае если документы, подтверждающие, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости, не выявлены, то оснований для подготовки проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не имеется.</p> <p>Вместе с этим отмечаем, что с 01.07.2022 жилые дома, возведенные до 14.05.1998, а также земельные участки под ними (в случае если у граждан отсутствуют какие-либо правоустанавливающие документы), могут быть бесплатно предоставлены в общую долевую собственность зарегистрированных (прописанных) в жилом доме лиц (Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») (Дачная амнистия 2.0).</p>
<p>6.</p>	<p>Земельные участки, предоставленные многодетным гражданам по Краевой программе, были сняты с государственного кадастрового учета, так как на них не было зарегистрировано право. Можно ли восстановить земельные участки в ЕГРН с тем же кадастровым номером (Емельяновский муниципальный район)?</p>	<p>Положениями Федерального закона № 218-ФЗ не предусмотрена процедура восстановления записей ЕГРН о снятом с государственного кадастрового учета земельного участка с сохранением его кадастрового номера.</p>
<p>7.</p>	<p>Почему в запрашиваемых выписках из ЕГРН о зарегистрированных правах на человека не указаны зарегистрированные права аренды (Емельяновский муниципальный район)?</p>	<p>Предоставление сведений из ЕГРН входит в компетенцию филиала ППК «Роскадастр» по Красноярскому краю.</p> <p>Формы выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения утверждены Приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329.</p>
<p>8.</p>	<p>Почему на предоставление сведений из ЕГРН в виде копии архивного документа (копия договора аренды, межевого дела и т.д.) приходит отказ (Емельяновский муниципальный район)?</p>	<p>В связи с изменениями, внесенными в абз. 1 ч. 13 ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ (абз. 2 подп. «м» п. 52 ст. 1 Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), вступившими в силу 1 января 2023 года, с указанной даты сведения, содержащиеся в ЕГРН, в виде копии документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, органам государственной власти и ОМС не предоставляются.</p>

9.	<p>Как составить акты осмотра на ранее учтенные объекты недвижимости, если они находятся на частной собственности и к ним нет свободного доступа (Емельяновский муниципальный район)?</p>	<p>Приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179 «Об установлении порядка проведения осмотра...» (п.п. 4, 6) предусмотрено, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в отношении ранее учтенных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства комиссия проводит визуальный осмотр либо осмотр с использованием технических средств для дистанционного зондирования Земли (например, с применением беспилотных летательных аппаратов или иных подобных средств) (п. 4). - в результате осмотра оформляется акт осмотра, в котором комиссией указываются, в том числе сведения о применении при проведении осмотра технических средств, сведения о существовании объекта недвижимости на момент его осмотра посредством указания слов соответственно «существует» или «прекратил существование» (п. 6). <p>Возможность составления по результатам осмотра объекта недвижимости акта об отсутствии или ограничении доступа к объекту ни ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, ни Приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179 «Об установлении порядка проведения осмотра...» не предусмотрены.</p> <p>Таким образом, ОМС должно быть обеспечено проведение осмотра выявленного объекта недвижимости.</p>
10.	<p>Полномочен ли муниципалитет осуществлять регистрацию права при выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости? При подаче заявления на государственную регистрацию права государственные регистраторы отказывают в регистрации, ссылаясь на то, что заявление подано ненадлежащим лицом (Ирбейский муниципальный район).</p>	<p>Результатом проведения ОМС мероприятий, предусмотренных ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, является внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости. Возможность подачи ОМС заявления о государственной регистрации права собственности правообладателей в рамках данных мероприятий не предусмотрено.</p> <p>Вместе с тем, если ОМС располагает сведениями о правообладателе объекта недвижимости, подпадающего под действие Федерального закона № 93-ФЗ от 30.06.2006 (ред. от 30.04.2021) (далее- 93-ФЗ), в том числе позволяющими идентифицировать его личность, в его распоряжении имеются правоудостоверяющие или правоустанавливающие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> для целей государственной регистрации ранее возникших прав необходимо получение ОМС заявления, предусмотренного п. 1 ч. 2 ст. 12 Федерального закона № 93-ФЗ; если в отношении объектов недвижимости, подпадающих под действие Федерального закона № 93-ФЗ и одновременно подпадающих под действие Федерального закона № 518-ФЗ, не поступило от правообладателя такого объекта недвижимости вышеуказанное заявление, необходимо проведение мероприятий, предусмотренных Федеральным законом № 518-ФЗ, с целью обеспечения внесения сведений о таких правообладателях в ЕГРН.

11.	<p>11.1. Является ли выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок документом-основанием для регистрации права? При подаче заявления на государственную регистрацию права с приложением такой выписки государственные регистраторы отказывают в регистрации, ссылаясь на то, что не приложен документ-основание, подтверждающий право гражданина на земельный участок (Ирбейский муниципальный район).</p> <p>11.2. Полномочен ли муниципалитет подавать заявления на регистрацию права гражданина на земельный участок на основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права (Ирбейский муниципальный район)?</p>	<p>Выдаваемая ОМС выписка из похозяйственной книги сама по себе не является основанием для государственной регистрации ранее возникшего права, но является основанием для государственной регистрации права собственности в порядке статьи 49 Федерального закона № 218-ФЗ.</p> <p>Однако в данной выписке могут содержаться сведения о реквизитах документа, подтверждающего возникновение у указанного гражданина до 31.01.1998 права собственности на земельный участок (и именно этот документ может являться основанием для государственной регистрации ранее возникшего права в порядке статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ).</p> <p>Таким образом, выписка из похозяйственной книги, равно как и сама похозяйственная книга, не являются документами, которые подлежат указанию в решении о выявлении правообладателя в качестве документов, подтверждающих, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости; при этом таким документом может быть документ, указанный в похозяйственной книге в качестве документа, подтверждающего право на земельный участок.</p>
12.	<p>На кого должна выдаваться выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, если известно, что правообладатель умер, но у него есть наследники (Ирбейский муниципальный район)?</p>	<p>Выдаваемая ОМС выписка из похозяйственной книги является основанием для государственной регистрации права собственности в порядке п. 3 ч. 1 ст. 49 Федерального закона № 218-ФЗ.</p> <p>Данная выписка должна содержать информацию о гражданине, сведения о котором содержатся в похозяйственной книге и свидетельствуют о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок.</p> <p>Наследник такого лица вправе зарегистрировать право собственности на земельный участок в порядке положений ч. 2 ст. 49 Федерального закона № 218-ФЗ.</p>
13.	<p>Как действовать гражданину, адрес которого числится в реестре как объект не завершен, а у него имеется свидетельство о праве собственности на квартиру по данному адресу (Ирбейский муниципальный район)?</p>	<p>Данный вопрос необходимо решать в частном порядке (путем направления ОМС обращения в орган регистрации прав с указанием конкретной информации по объекту недвижимого имущества).</p>
14.	<p>В рекомендациях для органов исполнительной власти и местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в графе 1.9 указано, что проект решения уполномоченного органа нужно разместить на официальном сайте ОМС в сети «Интернет» следующие сведения:</p>	<p>Размещение в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося физическим лицом, сведений о фамилии, имени, отчестве (при наличии) предусмотрено нормой ч. 9 ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ.</p> <p>Следовательно, законодатель в рассматриваемом случае установил возможность распространения данных сведений неопределенному кругу лиц.</p>

	<p>- фамилия имя, отчество, в отношении выявленного правообладателя, также адрес объекта его недвижимости.</p> <p>Не является ли эта информация конфиденциальной (Саянский муниципальный район)?</p>	
15.	<p>Если правообладатель является умершим, агентство записи актов гражданского состояния Красноярского края, Саянский территориальный отдел на наш запрос о предоставлении возможной информации о смерти правообладателя дает отказ, ссылаясь на то что данные являются информацией, доступ к которой ограничен в соответствии с федеральными законами и разглашению не подлежат. Также нотариальные палаты Красноярского края Саянского района присылают информацию о том, что на собственников не заводились наследственные дела по имуществу. Какие наши дальнейшие действия (Саянский муниципальный район)?</p>	<p>В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ уполномоченные органы направляют запросы, в том числе оператору федеральной информационной системы Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния (далее – ЕГР ЗАГС) в целях получения сведений о возможной смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, перемене его имени.</p> <p>В силу п. 2.2 ст. 13.2 Федерального закона от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния» органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, ОМС в связи с проведением ими в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости предоставляются по межведомственному запросу сведения о государственной регистрации смерти и перемены имени, содержащиеся в ЕГР ЗАГС.</p> <p>Таким образом, возможность получения уполномоченным органом информации о смерти правообладателя в рамках проведения мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости закреплена в законодательстве.</p> <p>Предоставление сведений из ЕГР ЗАГС в соответствии с п. 2.2 ст. 13.2 Федерального закона № 143-ФЗ по запросам уполномоченных органов осуществляется оператором ФГИС «ЕГР ЗАГС» в электронном виде посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ).</p> <p>В соответствии со ст. 13.1 Федерального закона № 143-ФЗ оператором ФГИС «ЕГР ЗАГС» является Федеральная налоговая служба.</p> <p>В случае если из информации нотариусов следует, что наследственные дела не заводились, то полагаем возможным ОМС руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ.</p> <p>При этом законопроект № 200863-8 («Выявление правообладателей 2.0») устанавливает обязанность для ОМС:</p> <ul style="list-style-type: none"> - представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозного, в случае если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости;

		<p>- обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом.</p>
16.	<p>В перечне ранее учтенных объектов есть сооружения (грузовые платформы, пассажирские платформы). БТИ ответили, что права не за кем не зарегистрированы. Администрацией Ужурского района было направлено письмо в РЖД о принадлежности объектов, получен ответ, что на балансе их нет. Что делать с такими объектами, снимать с кадастрового учета, или регистрировать как бесхозные объекты (Ужурский муниципальный район)?</p>	<p>Если при проведении осмотра сооружения установлено, что оно прекратило существование, то уполномоченный орган обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости (ч. 8 ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ).</p> <p>Если при проведении осмотра сооружения установлено, что оно существует, то ОМС может руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ.</p> <p>При этом законопроект № 200863-8 («Выявление правообладателей 2.0») устанавливает обязанность для ОМС:</p> <ul style="list-style-type: none"> - представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного, в случае если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости; - обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом. <p>Если при проведении осмотра сооружения установлено, что оно не является объектом недвижимого имущества, то по заявлению ОМС возможно снятие такого объекта с государственного кадастрового учета.</p>
17.	<p>Что делать с многоквартирными домами, в которых квартиры зарегистрированы (Ужурский муниципальный район)?</p>	<p>В случае если в рамках работ по выявлению правообладателей ОМС устанавливается, что в списке имеются объекты, являющиеся многоквартирными домами, но в ЕГРН имеют назначение «жилой дом», рекомендуем направить в адрес Управления письмо с указанием кадастровых номеров объектов, которые фактически являются многоквартирными домами. Издание акта не требуется. Изменение сведений ЕГРН о назначении объекта будет являться основанием для исключения объекта из перечня ранее учтенных объектов недвижимости.</p>
18.	<p>В ответ на запрос в органы внутренних дел, получен ответ, в котором указано, что физическое лицо зарегистрированным либо снятым с регистрационного учета по месту жительства (пребывания) не значится.</p> <p>Какие дальнейшие действия ОМС в отношении данного лица (г. Лесосибирск)?</p>	<p>Согласно ч.7 ст.69.1 Федерального закона № 218-ФЗ проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не подготавливается в случае, если ответы на запросы содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости.</p> <p>В связи с этим, полагаем, что в случае если, исходя из полученной информации и содержащихся в документах характеристик объекта, невозможно однозначно установить правообладателя конкретного объекта недвижимости, проект решения в отношении таких объектов не подготавливается.</p> <p>При отсутствии оснований для принятия решения о выявлении</p>

		<p>правообладателя, полагаем возможным ОМС руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ.</p> <p>Вместе с тем законопроект № 200863-8 («Выявление правообладателей 2.0») устанавливает обязанность для ОМС:</p> <ul style="list-style-type: none"> - представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозного, в случае если проведенные мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости; - обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство в случае, если объект недвижимости является выморочным имуществом. <p>Дополнительно сообщаем, по информации МВД России в Росреестр в июне 2023 года поступил очередной перечень потенциальных правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, дополненный данными, позволяющими их идентифицировать. Данный перечень направлен в Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края для дальнейшей работы.</p>
19.	<p>19.1. Правообладатель земельного участка умер, наследников не имеет. Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Адрес земельного участка содержит только наименование города и садового общества, т.е. идентифицировать участок на местности не представляется возможным.</p> <p>Какие дальнейшие действия ОМС в отношении данного земельного участка(г. Лесосибирск)?</p> <p>19.2. В списках содержится значительная часть объектов, имеющих несуществующие адреса, например, д.Куличка д.202. Со слов БТИ, такой дом должен находиться на территории, но возможно под другим адресом. Так как таких объектов много, методом исключения выявить не получится. Идентифицировать на территории невозможно. Как работать с такими объектами (Назаровский муниципальный район)?</p> <p>19.3. Как быть с объектами и земельными участками (нет координат границ), у которых указан неполный адрес, например: «Красноярский край, Козульский район или д. Жуковка» и в Роскадастре нет информации.</p> <p>19.4. Просим разъяснить алгоритм действий лиц, осуществляющих мероприятия по выявлению</p>	<p>В случае если установлено, что правообладатель земельного участка умер, наследников не имеется, то полагаем возможным ОМС руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ.</p> <p>Сведения об адресе объекта недвижимости внесены в ЕГРН на основании технической документации, подготовленной органами технической инвентаризации, либо на основании документов о предоставлении земельных участков, выданных земельными комитетами, кроме того, полномочиями по присвоению адресов объектам недвижимости наделены ОМС, в связи с чем, полагаем, что уточнение местоположения объекта может быть осуществлено путем направления запросов в адрес Восточно-Сибирского филиала ППК Роскадастр (ранее – Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ), либо по данным содержащимся в архивах ОМС. Также если садовое общество действующее, то возможно направить запрос председателю садового общества.</p> <p>Кроме того, с целью идентификации объекта недвижимости необходимо использовать все возможные способы получения информации о таком объекте, осуществлять детальный анализ всей имеющейся архивной документации. Например, из технической документации (план земельного участка, план строения) на объект недвижимости с кадастровым номером 84:04:0010106:72 следует, что данный объект является зданием школы и расположен рядом с жилым домом 24 в п. Воронцово Усть-Енисейского района.</p>

	<p>правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в отношении объектов недвижимости, не обладающих идентификационными признаками при отсутствии документов в органах: ОМС, БТИ и ГФДЗ. (Пример: кадастровый номер 84:04:0010106:72, здание нежилое, адрес: Усть-Енисейский район, Воронцово п.) (Таймырский (Долгано-Ненецкий) муниципальный район).</p>	
20.	<p>Согласно п. 40 ч. 1, ч. 4 ст. 14 ФЗ № 131 от 06.10.2003, выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости относится к полномочиям муниципальных районов. Должны ли быть переданы полномочия, чтобы выполнение действий по работе с ранее учтенными объектами специалистами сельского поселения имело законную силу (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>Статьей 3 Федерального закона № 518-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон № 131-ФЗ, согласно которым полномочия по принятию решений и проведение мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, направлению сведений о них для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) возложены на ОМС городского поселения, муниципального, городского округа, внутригородского района.</p> <p>Органы сельских поселений такими полномочиями не наделены.</p> <p>Вместе с тем, в соответствии с ч. 4 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ иные вопросы местного значения, предусмотренные ч. 1 настоящей статьи для городских поселений, не отнесенные к вопросам местного значения сельских поселений в соответствии с ч.3 настоящей статьи, на территориях сельских поселений решаются ОМС соответствующих муниципальных районов. В этих случаях данные вопросы являются вопросами местного значения муниципальных районов.</p> <p>Также ОМС муниципального района обладают всеми правами и полномочиями ОМС поселения на межселенных территориях (ч. 2 ст. 15 Федерального закона № 131-ФЗ).</p> <p>Таким образом, муниципальные районы наделены полномочиями по принятию решений и проведению мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, направлению сведений о них для внесения в ЕГРН в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 518-ФЗ.</p> <p>Также обращаем Ваше внимание, что в ст. 6 Федерального закона № 518-ФЗ указано, что полномочия ОМС по внесению сведений в ЕГРН могут быть перераспределены между ними и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном ч. 1.2 ст. 17 Федерального закона № 131-ФЗ.</p>
21.	<p>Если в качестве ранее учтенного объекта недвижимости числится дом, а фактически в нем</p>	<p>Необходимо осуществлять анализ сведений, в том числе органов технической инвентаризации, на предмет установления, что являлось объектом возникновения</p>

	<p>находятся две квартиры, которые не стоят на кадастровом учете, что делать в данном случае (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>прав граждан.</p> <p>Если установлено, что объектом прав являются квартиры, которые не поставлены на государственный кадастровый учет, то необходимо обратиться в Восточно-Сибирский филиал ППК Роскадастр с целью возможной «оцифровки» документов с дальнейшей постановкой на государственный кадастровый учет квартир.</p> <p>Если по данным БТИ право у граждан возникло на дом, необходимо выявлять правообладателей именно дома.</p> <p>Отмечаем, что имеются случаи, когда состав жилого дома входят достаточно большое количество квартир (6-8 и более), а в БТИ зарегистрировано прав общей долевой собственности граждан на весь дом.</p>
22.	<p>Можно ли считать собственником человека, который был зарегистрирован и проживал в доме более 30 лет, но право собственности не оформлялось ни на кого никакими документами (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>С 01.07.2022 жилые дома, возведенные до 14.05.1998, а также земельные участки под ними (в случае если у граждан отсутствуют какие-либо правоустанавливающие документы), могут быть бесплатно предоставлены в общую долевую собственность зарегистрированных (прописанных) в жилом доме лиц (Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») (Дачная амнистия 2.0).</p> <p>Также в силу положений ст. 234 ГК РФ гражданин, добросовестно, открыто и непрерывно владеющий как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности на объект недвижимого имущества в силу приобретательной давности.</p>
23.	<p>На земельном участке находится дом с двумя квартирами на двух хозяев, на придомовой территории находятся по два строения (2 бани, 2 стайки), но в ранее учтенных объектах числится только одна баня или одна стайка по адресу дома, как узнать, чье строение стоит на кадастровом учете, если строения построены примерно в одно время или же дата постройки неизвестна (Назаровский муниципальный район).</p>	<p>Если строения построены в одно время, то сведения о них должны были внесены в ЕГРН как о ранее учтенных объектах при инвентаризации учетно-технической документации органами технической инвентаризации.</p> <p>Возможно обратиться в Восточно-Сибирский филиал ППК Роскадастр с целью решения вопроса об «оцифровке» документов на другие баню и стайку с дальнейшей постановкой на государственный кадастровый учет строений.</p> <p>Принадлежность строений необходимо устанавливать из технической документации, в том числе на плане земельного участка.</p>
24.	<p>Можно ли снимать с кадастрового учета строения (бани, стайки), если собственник отказывается от регистрации собственности, но объект существует? Если да, то какой порядок для снятия с учета таких объектов (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>Положения Федерального закона № 218-ФЗ не предусматривают возможность снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости, если собственник отказывается от государственной регистрации права собственности. В случае, если объект (баня, стайка) не является объектом недвижимого имущества (например, отсутствует фундамент), то такой объект можно снять с кадастрового учета.</p>

		<p>Если такой объект носит признаки капитального (имеется фундамент), то ОМС должны проводить мероприятия по выявлению правообладателя ранее учтенного объекта в соответствии со ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ.</p>
25.	<p>Если человек прописан, но в выписке из ЕГРН не является правообладателем. Что тогда делать в такой ситуации (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>Мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости как раз направлены на выявление лиц, права которых не зарегистрированы в ЕГРН.</p> <p>Необходимо предусмотренными законом способами осуществлять действия по получению информации о таких правообладателях.</p> <p>Также отмечаем, что с 01.07.2022 жилые дома, возведенные до 14.05.1998, а земельные участки под ними (в случае если у граждан отсутствуют какие-либо правоустанавливающие документы), могут быть бесплатно предоставлены в общую долевую собственность зарегистрированных (прописанных) в жилом доме лиц (Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») (Дачная амнистия 2.0).</p>
26.	<p>26.1. Как убрать задвоенные адреса (Сухобузимский муниципальный район)?</p> <p>26.2. Если выявлено задвоение адреса, какой порядок для снятия с кадастрового учета дубля (Назаровский муниципальный район)?</p>	<p>При обнаружении факта наличия в ЕГРН дублирующих сведений об одном и том же объекте недвижимости, необходимо направлять в орган регистрации прав обращения, содержащие информацию о таких объектах, для дальнейшего проведения работ по верификации и гармонизации данных.</p>
27.	<p>27.1. Многоквартирные дома (двухэтажные, от восьми до шестнадцати квартир), объекты капитального строительства (баня, гараж, стайка) закреплены за домом (не за квартирой) и так же правообладатели числятся, которые давно умерли или перепродали эти объекты, как действовать в такой ситуации (Сухобузимский муниципальный район)?</p> <p>27.2. Бани, гаражи, относящиеся к домам блокированной застройки и ИЖС, так же правообладатели ранее учтенных объектов, перепродали уже, как оформить на новых правообладателей (Сухобузимский муниципальный район)?</p>	<p>Если правообладатель умер и отсутствуют наследники, то полагаем возможным ОМС руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ.</p> <p>С 01.07.2022 жилые дома, возведенные до 14.05.1998, а также земельные участки под ними (в случае если у граждан отсутствуют какие-либо правоустанавливающие документы), могут быть бесплатно предоставлены в общую долевую собственность зарегистрированных (прописанных) в жилом доме лиц (Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») (Дачная амнистия 2.0).</p> <p>Законопроектом № 200863-8 («Выявление правообладателей 2.0») расширяется круг лиц, в отношении которых проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наследники недвижимого имущества, права которых возникли до 1 января 2017 года и не были зарегистрированы в ЕГРН, если права наследодателей на такие объекты недвижимости возникли до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ и также не были зарегистрированы в ЕГРН.

Отчуждение объекта недвижимости должно осуществляться в соответствии с законодательством РФ, действующим в период заключения сделки. Документы, оформленные надлежащим образом, свидетельствуют о возникновении права собственности у новых правообладателей.

С целью разъяснения ОМС гражданам порядка государственной регистрации права на хозяйственные постройки (бани, сараи, стайки и т.п.), гаражи сообщаем следующее.

Исходя из положений ч. 10 ст. 40 Федерального закона № 218-ФЗ, собственники земельных участков вправе зарегистрировать права на ранее учтенные объекты недвижимости, для которых не требуется разрешение на строительство. При этом в орган регистрации прав необходимо предоставить заявление о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости и правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект (в случае если права на земельный участок не зарегистрированы). Представление технического плана объекта недвижимости не требуется.

Положения п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривают случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе при строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества; строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации.

С 01.09.2023 вступает в действие постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования», согласно которому строения и сооружения являются строениями и сооружениями вспомогательного использования в случае если:

строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами

		бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров.
28.	Дом блокированной застройки, закреплен на земельном участке, у которого имеется арендатор, но никогда на этом участке не был построен дом (Сухобузимский муниципальный район)?	При обнаружении факта наличия в ЕГРН недостоверных сведений о расположении объекта капитального строительства в границах земельного участка необходимо направлять в орган регистрации прав письма, содержащие информацию о таких объектах, для дальнейшего проведения работ по верификации и гармонизации данных.
29.	Объекты сельскохозяйственного производства-здания (цеха) реконструированы на старом месте, им присвоены уже новые кадастровые номера, как составлять акт, если по сути нет разрушенного здания, которое было на этом месте ранее (Сухобузимский муниципальный район).	<p>В случае если установлено, что на государственном кадастровом учете состоит объект капитального строительства, прекративший существование, и возведенный в результате реконструкции объект недвижимости с присвоением ему нового кадастрового номера, необходимо направлять в орган регистрации прав письма, содержащие информацию о таких объектах, для дальнейшего проведения работ по верификации и гармонизации данных (при наличии оснований).</p> <p>В случае если будет установлено отсутствие оснований для проведения работ по верификации и гармонизации данных, возможно снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости, прекратившего своё существование в рамках реализации ОМС положений ст. 69.1. Федерального закона № 218-ФЗ.</p> <p>В случае обнаружения самовольного проведения правообладателем работ по реконструкции принадлежащего ему объекта недвижимости, в результате которых возник новый объект, ОМС вправе реализовывать полномочия, предусмотренные ст. 222 ГК РФ.</p>
30.	Как часто переформируются списки ранее учтенных объектов недвижимости, и снимаются с кадастрового учета Росреестром, так как начинаешь работать с объектом (выезжаешь на место, фотографируешь, составляешь акт), выжидаешь время, чтобы его снять, как итог объект уже снят с учета Росреестром (Сухобузимский муниципальный район)?	<p>Органом регистрации прав на постоянной основе проводятся работы по верификации и гармонизации данных (устранение дублирующих сведений ЕГРН), снятию с государственного кадастрового учета прекративших существование объектов капитального строительства на основании заявлений правообладателей такого объекта или земельного участка и акта обследования, судебного акта.</p> <p>В планах Управления сформировать новый список по состоянию на 01.07.2023.</p> <p>Кроме того, формирование новых перечней осуществляется по просьбе ОМС.</p>
31.	В 2008 году до утверждения Правил землепользования и застройки муниципального образования был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с видом	Вопрос не относится к мероприятиям по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Вместе с тем отмечаем, в силу ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого

	<p>разрешенного использования «для эксплуатации и обслуживания производственных объектов».</p> <p>В 2019 году данный земельный участок был продан физическому лицу и в этом же году право собственности зарегистрировано в Росреестре.</p> <p>В 2023 году при определении собственником условно разрешенного вида использования земельного участка выясняется, что в соответствии с картой градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования, данный земельный участок с расположен в трех территориальных зонах (К-коммунальная, О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения, Т1- улично-дорожная сеть), что противоречит пункту 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Большая часть участка расположена в зоне «К».</p> <p>Как в данном случае лучше поступить, чтобы вернуть весь участок в зону «К»(Таймырский (Долгано-Ненецкий) муниципальный район)?</p>	<p>земельного участка только к одной территориальной зоне</p> <p>Для решения проблемы, указанной в вопросе, необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования.</p>
32.	<p>Ответы БТИ на запросы ОМС продолжают поступать без данных о правообладателе, со ссылкой на закрытие персональных данных. Когда решится эта проблема (г. Шарыпово)?</p>	<p>По мнению органа регистрации прав Постановление Правительства Красноярского края от 30.09.2016 № 487-п в рассматриваемом случае не подлежат применению, поскольку противоречат основной цели мероприятий, предусмотренных ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, что, в конечном счете, блокирует реализацию Федерального закона № 518-ФЗ, приводит к невозможности внесения в ЕГРН актуальных и достоверных сведений о правообладателе объекта недвижимости.</p> <p>Наполнение ЕГРН необходимыми сведениями является приоритетной задачей органа регистрации прав. В связи с этим Росреестром утверждена Дорожная карта реализации мероприятий по проекту «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» на 2022 - 2024 годы (поручение от 17.05.2022 № ОС-039/22), одним из направлений которой является внесение в ЕГРН сведений об отсутствующих правообладателях объектах недвижимости, в том числе в рамках Федерального закона № 518-ФЗ. В связи с чем, Росреестр и его территориальные органы осуществляют контроль и мониторинг реализации ОМС мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.</p> <p>Письмо с позицией Управления о возможности предоставления ОМС в рамках</p>

		<p>реализации ими полномочий, предусмотренных ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, копий технической документации без обезличивания сведений о правообладателе объекта недвижимости было направлено в Восточно-Сибирский филиал ППК «Роскадастр».</p> <p>12.05.2023 получен ответ о том, что информация о необходимости предоставления в соответствии со ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ копий документов без обезличивания сведений о правообладателях объектов недвижимости будет доведена до сведения всех структурных подразделений.</p> <p>Дополнительно Восточно-Сибирский филиал ППК «Роскадастр» отметил, что очень часто поступают запросы от ОМС, которые не соответствуют необходимым требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в запросе не указано основание получения копии документации (отсутствует ссылка на ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ); - запросы подписываются неуполномоченными лицами ОМС.
33.	<p>Где можно получить форму запроса в Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края для передачи в МВД?</p>	<p>Форма запроса направлялась в адрес глав муниципальных районов и городских округов Красноярского края письмом Управления от 12.05.2022 № 9796/Ис08@/22.</p>
34.	<p>По некоторым обращениям о регистрации прав в Росреестре рассмотрение обращений не завершено по техническим причинам (в основном это обращения марта 2023 года), но до настоящего времени проблема так и не решена. Как на сегодняшний день обстоят дела с решением этих технических проблем?</p>	<p>В процессе рассмотрения представленных документов возник инцидент - ситуация при которой наблюдаются проблемы технического характера, препятствующие корректной работе в модулях и подсистемах ФГИС ЕГРН, устранение причин возникновения которых осуществляется специалистами технической поддержки. Сведения об указанном инциденте поданы разработчику программы путем оформления государственным регистратором прав соответствующей заявки.</p> <p>Управление не является разработчиком программы ФГИС ЕГРН и не имеет возможности самостоятельно осуществлять техническую поддержку данной программы.</p>