

Рекомендации для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

Настоящие Рекомендации разработаны для целей организации мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, если правоустанавливающие документы на данные объекты недвижимости были оформлены 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).

1. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости при организации работы органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления по представлению заявлений на государственную регистрацию прав по объектам недвижимости, подпадающим под действие 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»

1.1. Работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости осуществляется в отношении подпадающих под действие 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» (далее – Закон № 93-ФЗ):

земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства.

1.2. Для организации работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления (далее – уполномоченные органы) направляют в орган регистрации прав письмо о предоставлении перечня указанных в пункте 1.1 настоящих Рекомендаций ранее учтенных объектов недвижимости, права на которые в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрированы (далее – перечень).

1.3. Орган регистрации прав осуществляет подготовку перечня в срок не более чем 5 рабочих дней со дня поступления указанного в пункте 1.2 настоящих Рекомендаций письма.

1.4. Уполномоченным органам рекомендуется при получении перечня: в возможно короткий срок (желательно не более чем 5 рабочих дней):

- направлять запросы в иные органы и организации (в том числе в налоговые органы, органы записи актов гражданского состояния, нотариусам, органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации) в целях получения необходимых сведений и документов (в том числе копий технических паспортов, и т.п.);

- извещать граждан (в том числе посредством опубликования извещения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования, на официальных сайтах органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в сети «Интернет», на информационных стендах) о проведении работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в целях государственной регистрации права собственности на такие объекты недвижимости (далее – извещение);

в разумный срок (желательно не более чем 30 календарных дней) сопоставлять содержащиеся в перечне сведения:

- с имеющейся в их распоряжении архивной документацией;
- данными похозяйственных книг;
- документами, полученными от иных органов, организаций.

1.5. В указанном в пункте 1.4 настоящих Рекомендаций извещении в числе прочего рекомендуется указывать информацию:

о видах, кадастровых номерах и адресах объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН;

возможности и сроках обращения граждан в уполномоченные органы в целях обеспечения указанным органом государственной регистрации прав на объекты недвижимости;

размере государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества (350 рублей), а также о возможности снижения размера государственной пошлины (до 245 рублей) в случае подачи заявления о государственной регистрации прав и уплаты государственной пошлины с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации.

1.6. В целях выявления правообладателей объектов недвижимости и обеспечения государственной регистрации права собственности на ранее учтенные объекты недвижимости уполномоченным органам рекомендуется организовывать выезд специалистов уполномоченных органов на место

нахождения объектов недвижимости (в том числе составить график выездов, например, на территории ведения гражданами садоводства и огородничества, который также целесообразно указать в извещении).

1.7. Уполномоченным органам рекомендуется также проводить разъяснительную работу с населением (например, в виде мобильных консультационных пунктов) о необходимости в целях защиты своих прав и имущественных интересов осуществления государственной регистрации прав на принадлежащие им объекты недвижимости, включения в ЕГРН контактных данных правообладателей (адресов электронной почты и (или) почтового адреса, по которым с ними осуществляется связь в случаях, установленных законодательством Российской Федерации), в том числе:

для направления органом регистрации прав в их адрес различных уведомлений, в том числе о поступивших заявлениях в отношении принадлежащих им объектов недвижимости, об исправлении реестровых и технических ошибок в сведениях ЕГРН, о внесении изменений в сведения ЕГРН об объекте недвижимости на основании документов, поступивших в порядке межведомственного взаимодействия, и т.д.;

обеспечения согласования с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков (что в том числе позволит избежать возможного возникновения земельных споров о границах смежных земельных участков).

1.8. Уполномоченные органы по результатам инвентаризации имеющихся сведений и документов, поступивших обращений граждан, проведенных выездов в разумный срок (желательно не более чем три месяца со дня получения перечня) организуют работу по подаче в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права собственности граждан на ранее учтенные объекты недвижимости, в отношении которых получены/имеются документы-основания (в том числе свидетельства о праве на наследство, государственные акты, свидетельства и другие документы, устанавливающие (удостоверяющие) права на объекты недвижимости, в том числе документы, указанные в абзаце втором пункта 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), выписки из похозяйственных книг).

1.9. При подготовке (представлении) и рассмотрении заявлений о государственной регистрации права собственности граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства рекомендуется учитывать следующее.

На основании пункта 5 части 2 статьи 12 Закона № 93-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие полномочиями по предоставлению земельных участков в границах соответствующих муниципальных образований (статья 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 3.3 Закона № 137-ФЗ), наделены правом на

подачу в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства.

Форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество приведена в приложении № 1 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 (далее – приказ № 920).

Согласно статье 11 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Исходя из положений статей 333.16, 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК), государственная пошлина – это сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 НК, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

Таким образом, по общему правилу, за государственную регистрацию прав должна быть уплачена государственная пошлина. При этом в рассматриваемом случае она может быть уплачена как непосредственно лицом, в отношении которого совершается соответствующее юридически значимое действие (в пользу которого действует орган государственной власти или орган местного самоуправления), так и представителем данного лица, в том числе уполномоченным органом, выступающим в таком качестве в силу полномочий, предоставленных ему законом (письма Минфина России от 02.12.2015 № 03-05-04-03/70406 и от 25.05.2016 № 03-05-06-03/29946).

1.10. Согласно приложению № 1 к приказу № 920, действуя от имени правообладателя объекта недвижимости, уполномоченный орган обязан в числе прочего указать в заявлении о государственной регистрации прав СНИЛС правообладателя и реквизиты документа, удостоверяющего личность такого правообладателя (строка 7.1). При этом в строке 8.1.1 заявления в разделе «наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя» указываются реквизиты документа, на основании которого соответствующий представитель органа государственной власти или органа местного самоуправления действует от имени такого органа.

1.11. После осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости уполномоченный орган передает правообладателю объекта недвижимости в том числе выписку из ЕГРН, выданную в соответствии с

частью 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ, в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

1.12. В случае если по итогам работ, указанных в пунктах 1.4, 1.6 настоящих Рекомендаций, уполномоченными органами в том числе выявлены объекты недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, имеющие признаки самовольных построек (в частности, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений), сведения о таких объектах недвижимости в течение 10 рабочих дней со дня выявления указанных объектов направляются в территориальный орган Росреестра, в орган муниципального земельного контроля для принятия ими соответствующих мер.

1.13. Если при проведении комплексных кадастровых работ их исполнителем выявлены ранее учтенные объекты недвижимости, расположенные в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, и указанным исполнителем обеспечено внесение сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ (пункт 3 части 2 статьи 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»), заказчик комплексных кадастровых работ передает в уполномоченные органы (если заказчик комплексных кадастровых работ не является уполномоченным органом) полученные исполнителем комплексных кадастровых работ от правообладателей объектов недвижимости и заверенные в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости.

Уполномоченному органу рекомендуется:

в случае если соответствующие ранее учтенные объекты недвижимости подпадают под действие Закона № 93-ФЗ, организовать работу, предусмотренную пунктом 1.8 настоящих Рекомендаций;

в отношении остальных ранее учтенных объектов недвижимости проводить работу с их правообладателями в целях подачи последними (уполномоченными органами при наличии нотариально удостоверенной доверенности, выданной правообладателем, или, если право возникло на основании акта такого органа, договора, заключенного с этим органом) в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав.

1.14. В случае если по итогам работ, указанных в пунктах 1.4, 1.6 настоящих Рекомендаций, уполномоченными органами выявлены иные объекты недвижимости (не подпадающие под действие Закона № 93-ФЗ), которые отвечают признакам ранее учтенных, но сведения о них в ЕГРН отсутствуют (например, имеется технический паспорт здания/помещения, выданный органом технической инвентаризации), рекомендуется:

уполномоченным органам организовать работу по подаче в орган регистрации прав заявлений и документов в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, в целях внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

органу регистрации прав по данным объектам недвижимости также сформировать отдельный перечень, работа по которому будет проводиться после принятия проекта федерального закона № 933979-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости».

2. Выявление правообладателей при выполнении комплексных кадастровых работ

При проведении комплексных кадастровых работ (далее – ККР) выявление правообладателей объектов недвижимости и осуществление государственной регистрации прав на них возможно в следующих случаях.

2.1. В случае предоставления исполнителю ККР правообладателем объектов недвижимости заверенных в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, копий документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН либо права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, исполнитель ККР представляет в орган регистрации прав заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения ККР (пункт 3 части 2 статьи 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности») (далее – Закон № 221-ФЗ).

2.2. В случае выявления расположенных в границах территории выполнения ККР земельных участков, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие право пользования земельным участком, в том числе на условиях сервитута, либо иные документы, допускающие в соответствии с земельным законодательством использование земельных участков без предоставления или установления сервитута, а также зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, исполнитель ККР направляет сведения о выявленных объектах (включая сведения о местоположении границ и площади земельного участка, местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке) заказчику ККР и в территориальный орган федерального

органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора (часть 4.1 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ).

2.3. В случае отсутствия в ЕГРН сведений о расположенных в кадастровом квартале, в границах которого выполняются ККР, земельных участках, за исключением земельных участков, являющихся лесными участками, о зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, которые считаются в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ ранее учтенными объектами недвижимости, а также о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, права на которые возникли до вступления в силу Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, орган местного самоуправления при наличии у него документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном частями 1 и 9 статьи 21 Закона № 218-ФЗ), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», направляет заявление о внесении в ЕГРН сведений о таких земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства по правилам, предусмотренным частями 5-9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (часть 4.1 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ).

В иных случаях целесообразно воспользоваться рекомендациями, приведенными в разделе 1 настоящих Рекомендаций.

3. Выявление правообладателей ранее учтенных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, государственная регистрация прав на помещения в многоквартирных домах

3.1. Для организации работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости уполномоченному органу рекомендуется направлять в орган регистрации прав письмо о предоставлении перечня ранее учтенных помещений, расположенных в многоквартирных домах (далее – МКД), права на которые в ЕГРН не зарегистрированы (далее – перечень помещений).

3.2. Орган регистрации прав осуществляет в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления указанного в пункте 3.1 настоящих Рекомендаций письма подготовку и направление в уполномоченный орган перечней помещений, расположенных в МКД, сведения о которых содержатся в ЕГРН (с указанием кадастрового номера, вида объекта недвижимости, адреса (местоположения, включая номер помещения), назначения, площади), но права на них не зарегистрированы, в том числе в целях выявления уполномоченным органом:

объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН;

объектов недвижимости, в отношении которых требуется осуществление государственной регистрации права.

3.3. Уполномоченные органы проводят анализ полученных перечней помещений.

3.4. В отношении помещений, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН (не включены в перечень), проводится анализ документов, имеющихся в распоряжении уполномоченных органов и организаций, осуществляющих хранение архива технической документации, на предмет наличия оснований для внесения в ЕГРН сведений о таких помещениях как о ранее учтенных объектах недвижимости в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ.

3.5. Уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав соответствующие документы в установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ порядке в целях внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости (документ, подтверждающий ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости (например, технический паспорт помещения, инвентарное дело, оформленное на МКД, в составе которого содержится описание помещения) либо устанавливающий или подтверждающий право на него).

3.6. В отношении помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но права на них не зарегистрированы, орган местного самоуправления проводит анализ имеющихся документов на предмет оснований возникновения права.

3.6.1. Согласно части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ (то есть до 31.01.1998), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» до вступления в силу Закона № 122-ФЗ применялся действовавший порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

Постановлением Совета Министров СССР от 10.02.1985 № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда» предусматривалось, что государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществлялся по единой системе на основе регистрации и технической инвентаризации.

В соответствии с Инструкцией о порядке регистрации жилищного фонда, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15.07.1985 № 380, функции по технической инвентаризации и регистрации жилищного фонда осуществляли бюро технической инвентаризации.

С момента вступления в силу Закона № 122-ФЗ и до 01.01.2000 согласно пункту 2 статьи 32, пункту 2 статьи 33 Закона № 122-ФЗ (в редакции до 01.01.2017) субъекты Российской Федерации поэтапно вводили систему государственной регистрации прав и использовали для государственной регистрации прав органы (организации), осуществлявшие регистрацию тех или иных прав и учет объектов недвижимого имущества.

Статья 7 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации» в редакции, действовавшей до 21.05.2001 (то есть до вступления в силу Федерального закона от 15.05.2001 № 54-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), предусматривала, что право собственности на приобретенное жилое помещение возникало с момента регистрации договора в исполнительном органе местного Совета народных депутатов.

Вместе с тем договор безвозмездной передачи квартиры в собственность, подписанный после вступления в силу Закона № 122-ФЗ и создания на территории соответствующего субъекта Российской Федерации учреждения юстиции по государственной регистрации права, подлежал государственной регистрации уже в учреждении юстиции по государственной регистрации права в соответствующем субъекте Российской Федерации и соответственно право собственности на жилое помещение на основании такого договора считается возникшим с момента осуществления такой государственной регистрации органом регистрации прав.

По жилым помещениям, являющимся предметом договора безвозмездной передачи квартиры в собственность, подписанного и зарегистрированного до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, учитывая наличие на них ранее возникшего права физических лиц, формируется отдельный перечень, работа по которому будет проводиться после принятия проекта федерального закона № 933979-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости».

3.6.2. В отношении помещений, права на которые подлежали и подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 122-ФЗ, с 01.01.2017 – Законом № 218-ФЗ, переданных по договору с момента вступления в силу Закона № 122-ФЗ, при отсутствии такой государственной регистрации уполномоченному органу рекомендуется сформировать отдельный перечень, в который включить помещения, права собственности (ограничение права в виде найма (коммерческого) жилого помещения, аренды) на которые в ЕГРН не зарегистрированы. Также в этот перечень рекомендуется включить помещения, которые не были предоставлены гражданам в порядке приватизации, однако они используются на условиях договора коммерческого найма (гражданами), аренды (юридическими лицами) и соответствующая информация (документы) имеется в распоряжении органа местного самоуправления.

3.7. В отношении помещений, указанных в пункте 3.6.2 настоящих Рекомендаций, уполномоченному органу рекомендуется подготавливать документы, в том числе заявление (форма которого утверждена приказом № 920), документы, подтверждающие наличие ранее возникшего права муниципальной собственности на него (например, выписка из реестра

муниципального имущества, акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и устанавливающие наличие права), для государственной регистрации права муниципальной собственности на них и представить их в установленном Законом № 218-ФЗ порядке в орган регистрации прав.

3.8. После государственной регистрации ранее возникшего права муниципальной собственности на помещения, указанные в пункте 3.6.2 настоящих Рекомендаций, органу местного самоуправления рекомендуется организовать взаимодействие с гражданами, которым предоставлены такие помещения в порядке приватизации, по договору найма (коммерческого), и юридическими лицами, которым помещения предоставлены на праве аренды, в целях последующего представления документов в орган регистрации прав для государственной регистрации соответствующего права (ограничения права).

4. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в рамках проведения государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля

4.1. Должностным лицам Росреестра и органов муниципального земельного контроля при проведении мероприятий по государственному земельному надзору или муниципальному земельному контролю рекомендуется анализировать поступающую информацию в том числе на предмет выявления объектов недвижимости, технический учет или кадастровый учет которых осуществлен до 01.03.2008 и сведения о них отсутствуют в ЕГРН, правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, включая правообладателей объектов недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ.

4.2. Выявление ранее учтенных объектов недвижимости и их правообладателей осуществляется при:

подготовке к проведению и проведению административных обследований объектов земельных отношений, плановых и внеплановых проверок,

подготовке к рассмотрению и рассмотрению дел об административных правонарушениях в результате рассмотрения и анализа получаемой у органов государственной власти, органов местного самоуправления, архивных фондов, сведений, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, а также у правообладателей земельных участков и контролируемых лиц – информации об использовании земель.

4.3. Информация о выявленных в результате осуществления государственного земельного надзора (муниципального земельного контроля) ранее учтенных объектах недвижимости, их правообладателях, включая правообладателей объектов недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, с приложением копий подтверждающих документов направляется в уполномоченные органы, которыми проводятся

на территории соответствующего муниципального образования (субъекта Российской Федерации) мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости.

4.4. Орган, которым проводятся мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, получивший информацию о выявленных в результате осуществления государственного земельного надзора (муниципального земельного контроля) ранее учтенных объектах недвижимости, их правообладателях, правообладателях объектов недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, организует работу в соответствии с пунктами 1.4, 1.5, 1.8 – 1.11, 1.14 настоящих Рекомендаций.

Рекомендации по работе с перечнями объектов недвижимости с недостающими характеристиками

Общие положения

1. Рекомендации по работе с перечнями объектов недвижимости с недостающими характеристиками (далее – перечни) разработаны в целях проведения работ по наполнению Единого государственного реестра недвижимости сведениями о характеристиках объектов недвижимости, в том числе необходимых для определения их кадастровой стоимости.

2. Перечни формируются органом регистрации прав в отношении: земельных участков, у которых в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) категория земель отсутствует, не установлена, установлена некорректно¹;

земельных участков, у которых в ЕГРН вид разрешенного использования отсутствует, не установлен, установлен некорректно¹;

зданий, помещений, сооружений, единых недвижимых комплексов, у которых в ЕГРН отсутствуют сведения о назначении¹.

При этом по одним и тем же объектам могут отсутствовать или быть установленными некорректно сразу несколько характеристик.

Обработка перечня

3. Проведение анализа информации, содержащейся в перечне, включает в себя:

идентификацию объектов недвижимости, содержащихся в перечне;
анализ сведений о недостающих характеристиках.

Сбор информации о недостающих характеристиках

4. Мероприятия по сбору информации включают в себя:

анализ правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, имеющих в распоряжении органа государственной власти или органа местного самоуправления (далее – уполномоченные органы), в том числе архивных, на предмет наличия сведений о характеристиках объектов недвижимости, содержащихся в перечне;

направление запросов в органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях получения необходимых сведений и документов (в том числе копий технических паспортов, правоустанавливающих документов и т.п.);

сопоставление содержащихся в перечне сведений:

с имеющейся в распоряжении уполномоченных органов архивной документацией;

документами, полученными от органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

¹ Указываются объекты недвижимости, для которых в ЕГРН отсутствует существенное значение характеристики (например, символ, слова «не установлено» и пр.)

5. В случае отсутствия сведений о категории земель, виде разрешенного использования земельных участков целесообразно принять во внимание следующее:

в соответствии с положениями статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ) отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным;

согласно части 11 статьи 14 Закона № 172-ФЗ в случае, если категория земель не указана в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельный участок, принимается решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся с учетом требований части 12 данной статьи;

в соответствии с частью 12 статьи 14 Закона № 172-ФЗ земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов. Земельные участки, расположенные вне границ населенных пунктов, подлежат отнесению к определенной категории земель в зависимости от нахождения земельного участка в определенной территориальной зоне, установленной правилами землепользования и застройки, а при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки – в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка;

согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации право самостоятельного выбора основного и вспомогательного вида использования закреплено за правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных унитарных предприятий;

вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать цели предоставления такого земельного участка, указанной в документе о правах на данный земельный участок, а при отсутствии в данном документе указания на такую цель вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать назначению расположенных на таком земельном участке объектов недвижимого имущества (при наличии).

Направление результатов

6. Результатом мероприятий, указанных в пунктах 4 – 5 настоящих рекомендаций, является:

издание распорядительного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к категории земель, установлении вида разрешенного использования в соответствии с требованиями действующего законодательства;

направление в орган регистрации прав:

документов имеющих в распоряжении органов государственной власти субъекта Российской Федерации, для внесения сведений о характеристиках объектов недвижимости в ЕГРН;

документов, предоставленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

сведений (документов) в порядке, установленном статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».