|  |  |
| --- | --- |
| **Вопрос** | **Ответ** |
| 1. Какие требования установлены к содержанию Решения о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее – Решение).  | По результатам выполнения мероприятий, предусмотренных статьей 69.1 Закон № 218-ФЗ, органом местного самоуправления принимается решение о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (далее – Решение). Требования к содержанию Решения установлены статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, в том числе, указываются:1) кадастровый номер ранее учтенного объекта недвижимости, содержащийся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае отсутствия такого кадастрового номера - вид, назначение, площадь, иная основная характеристика (при наличии), адрес такого объекта недвижимости (при отсутствии адреса ранее учтенного объекта недвижимости - его местоположение);2) в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося физическим лицом: фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, вид и реквизиты документов, удостоверяющих личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания;3) в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося юридическим лицом: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;4) документы, подтверждающие, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости, их реквизиты (при наличии у документов реквизитов);5) результаты осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, подтверждающие, что на момент проведения мероприятий по выявлению правообладателей таких объектов недвижимости, являющихся ранее учтенными, они не прекратили свое существование. Порядок проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, форма акта осмотра устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. В случае подтверждения по результатам осмотра факта существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства акт такого осмотра является приложением к проекту решения.Приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179 установлены порядок проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, формы акта осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.Акт осмотра составляется **в форме электронного документа** либо **на бумажном носителе**. Акт осмотра, составленный в электронной форме, **подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями членов комиссии.**На основании изложенного, рекомендуем органам местного самоуправления организовать выдачу членам комиссии **усиленных квалифицированных электронных подписей** или представлять акты осмотра в качестве дополнительных документов на бумажном носителе через офисы АУ КО «МФЦ».Материалы фотофиксации прилагаются к Акту осмотра. |
| 2. Какие документы представляются для снятия ранее учтенного объекта с государственного кадастрового учета, в том числе, какие требования установлены к акту осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. | Проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не подготавливается в случае, если ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование. В этом случае уполномоченный орган обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. При этом подготовка и представление в орган регистрации прав акта обследования не требуется, снятие с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости осуществляется на основании заявления уполномоченного органа с приложением акта осмотра такого объекта недвижимости. Не позднее чем за тридцать дней до подачи указанного заявления уполномоченный орган обязан уведомить об этом лицо, выявленное в качестве правообладателя такого объекта недвижимости, способами, указанными в пункте 2 части 9 настоящей статьи (части 7 и 8 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ).Приказом Росреестра от 28.04.2021 № П/0179 установлены порядок проведения осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, формы акта осмотра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства при выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.Акт осмотра составляется **в форме электронного документа** либо **на бумажном носителе**. Акт осмотра, составленный в электронной форме, **подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями членов комиссии.**На основании изложенного, рекомендуем органам местного самоуправления организовать выдачу членам комиссии **усиленных квалифицированных электронных подписей** или представлять акты осмотра в качестве дополнительных документов на бумажном носителе через офисы АУ КО «МФЦ».Материалы фотофиксации прилагаются к Акту осмотра. |
| 3. Какой вид услуги и тип заявления необходимо выбирать при подаче документов через личный кабинет официального сайта Росреестра? | При подаче документов через личный кабинет официального сайта Росреестра необходимо выбирать на странице **«Мои услуги и сервисы»** в блоке плиток **«Услуги»**услугу «**Кадастровый учет и (или) регистрации прав**», далее «**Кадастровый учет**» далее «**Внесение сведений о ранее учтенном объекте**», независимо от того, внесены или нет сведения о самом ранее учтенном объекте в ЕГРН (до доработки ФГИС ЕГРН).При этом:**1. если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, а также о его правообладателе в ЕГРН отсутствуют, то заполнять:**реквизит 3.4 «внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости»;заполнять соответствующие графы реквизита 4 в отношении объекта недвижимости;в реквизите 7 «Сведения о правообладателе» заполнять соответствующие сведения;в реквизите 8.1 отмечать графу «представителем, действующим на основании федерального закона»;в реквизите 8.1.2 заполнять соответствующие сведения об органе, представляющем заявление;**в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «Заявление представляется в соответствии с пунктом 2 части 14 статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ»;****2. если сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, за исключением сведений о его правообладателе, содержатся в ЕГРН, то заполнять:**отмечать реквизит 3.4 «внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости»;в реквизите 7 «Сведения о правообладателе» заполнять соответствующие сведения;в реквизите 8.1 отмечать графу «представителем, действующим на основании федерального закона»;в реквизите 8.1.2 заполнять соответствующие сведения об органе, представляющем заявление;**в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «Заявление представляется в соответствии с пунктом 1 части 14 статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.** |
| 4. Предусмотрена ли подготовка проекта решения о выявлении правообладателя и направление уполномоченным органом заявления о внесении в ЕГРН сведений о правообладателе в случае, если в реестре содержит неполные сведения о правообладателе объекта недвижимости? | 1. В соответствии с частью 6 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ после проведения мероприятий, предусмотренных частями 1 - 4 указанной статьи, уполномоченные органы подготавливают проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (далее - проект решения), в котором в том числе указываются:в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося физическим лицом: фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, вид и реквизиты документов, удостоверяющих личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания;в отношении выявленного правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, являющегося юридическим лицом: полное наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер.В этой связи, полагаем возможным проведение мероприятий, предусмотренных ст. 69.1 Закона № 518-ФЗ, и подачу уполномоченным органом заявления, предусмотренного пунктом 1 части 14 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ о выявленном правообладателе, для отражения полных данных о выявленном правообладателе. |
| 5. В рамках работы с сформированными перечнями объектов недвижимого имущества, поставленных на кадастровый учет, как ранее учтенные (ОКС), органами местного самоуправления (сельсоветами) в адрес ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» направлялись запросы, на которые, в ряде случаев, получены ответы об отсутствии технической документации и иных сведений, имеющих отношение к вышеуказанным объектам. Каким образом получить информацию, на основании каких документов объекты были поставлены на государственный кадастровый учет? | В соответствии со ст. 3.1. Закона о регистрации предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), относится к компетенции ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (на территории Курской области – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области (г. Курск, пр-д Сергеева, д. 10а)).Предоставление информации из ЕГРН, а также копий документов осуществляется исключительно в порядке, предусмотренном ст. 62 Закона о регистрации, устанавливающего специальный порядок правового регулирования отношений, связанных с предоставлением информации из ЕГРН.В соответствии с частью 5 ст. 62 Закона о регистрации порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, в том числе формы запросов о предоставлении сведений, требования к составу сведений, содержащихся в таких запросах, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. Указанные вопросы регламентируются приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – Порядок предоставления сведений из ЕГРН).Для получения сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде копии документа, на основании которого объект был поставлен на кадастровый учет, Вы вправе представить в орган регистрации прав запрос о предоставлении сведений из ЕГРН, форма которого установлена Приложением № 1 к Порядку предоставления сведений из ЕГРН. В направляемом в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области запросе в реквизите 1.1. необходимо выбрать (поставить галочку) «Прошу предоставить копию помещенного в реестровое дело иного документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости, иного документа, помещенного в реестровое дело». |
| 6. Какие действия следует предпринимать при отсутствии в органах местного самоуправления информации о правообладателях ранее учтенных объектах недвижимости (отсутствие похозяйственных книг или информации в них). Какие действия следует предпринимать при получении противоречивой информации о правообладателях по результатам запросов | Согласно Закону № 518-ФЗ проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не подготавливается в случае, если ответы на запросы, указанные в части 4 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, содержат противоречивую информацию о правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости либо если ранее учтенным объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, прекратившие свое существование. |
| 7. Кем и каким нормативно-правовым актом должно утверждаться вынесенное решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости? | В соответствии с частями 3, 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» **на территории сельских поселений** мероприятия по принятию решений и выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, направлению сведений о данных правообладателях в Единый государственный реестр недвижимости **осуществляются органами местного самоуправления муниципальных районов**.Закон Курской области от 23.08.2016 № 57-ЗКО «О закреплении за сельскими поселениями Курской области отдельных вопросов местного значения» не наделяет указанными полномочиями органы местного самоуправления сельских поселений.Вместе с тем сообщаем, что администрации муниципальных районов вправе выдать доверенность представителю администрации сельского совета на проведение мероприятий по выявлению ранее учтенных объектов недвижимости, наделив представителя полномочиями по направлению запросов в ФНС России, ПФР, УМВД РФ, нотариусам, а также в иные организации, в архивах или распоряжении которых могут находиться сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости. При направлении запросов представителем администрации сельского совета прикладывается копия данной доверенности.На основании вышеизложенного, решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости принимается актом (приказом, распоряжением и др.) администрации муниципального района. |
| 8. Вопрос в отношении земельных участков, где правообладатели умерли, а наследники не желают вступать в наследство.  | В указанном случае рекомендуется руководствоваться нормами статей 225, 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации.Так в соответствии с пунктами 1, 3 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника, имущество умершего считается выморочным. В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:жилое помещение;земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;доля в праве общей долевой собственности на указанные в [абзацах втором](#Par1) и [третьем](#Par2) настоящего пункта объекты недвижимого имущества. Следует также учитывать, что в соответствии со ст.225 Гражданского кодекса вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался, может быть признана бесхозяйной.  При этом следует учитывать, что в соответствии со ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. В соответствии со ст.1158 ГК РФ отказ от части причитающегося наследнику наследства не допускается. Однако если наследник призывается к наследованию одновременно по нескольким основаниям (по завещанию и по закону или в порядке наследственной трансмиссии и в результате открытия наследства и тому подобное), он вправе отказаться от наследства, причитающегося ему по одному из этих оснований, по нескольким из них или по всем основаниям.Следовательно, если наследник принял часть наследственного имущества по одному из оснований, то считается, что он принял все остальное имущество наследодателя и является в данном случае собственником данного имущества с момента смерти наследодателя.В отношении такого наследника необходимо подготовить проект решения о выявлении правообладателя и провести иные мероприятия, предусмотренные ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ.  |
| 9. Какие действия необходимо предпринимать, если выявлены дублирующие сведения об объектах недвижимого имущества. |  При выявлении дублирующих сведений об объектах недвижимого имущества данные сведения с указанием кадастровых номеров (если сведения о них имеются) с приложением иных подтверждающих дублирование документов необходимо направлять в адрес Управления Росреестра по Курской области и Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области, которые в дальнейшем будут проводить мероприятия по исключению дублирующих сведений ЕГРН. |
| 10. В случае установления факта отсутствия прав на земельный участок, указанный в направленном Росреестром перечне с ранее возникшими правами (РВП).  | В соответствии с ч.3 ст.218-ФЗ Закона №218-ФЗ орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости также снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости. В связи с чем, в случае если земельный участок подпадет под критерии вышеуказанной нормы права, учитывая, что сведения о справочных правах в ЕГРН были внесены на основании информации, переданной органами местного самоуправления, рекомендуем направлять данные сведения в адрес Управления Росреестра по Курской области и Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области с ходатайством о снятии с государственного кадастрового учета земельных участков в связи с отсутствием оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам (**информация должна быть подписана уполномоченным лицом органа местного самоуправления муниципального района**).  |
| 11. Возможно ли в случае получения уполномоченным органом документов, предусмотренных частями 16 и 17 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ, на бумажном носителе, при подаче их в орган регистрации прав в электронном виде удостоверить квалифицированной электронной подписью уполномоченного органа. На стадии подготовки проекта решения получение согласия на обработку персональных данных не представляется возможным, возник вопрос о правомерности использования персональных данных. | Полагаем возможным заверение прилагаемых документов УКЭП уполномоченного органа (в случае получения их в бумажном виде).При работе с персональными данными необходимо соблюдать ограничения на их передачу лицам, не упомянутым в Законе № 518-ФЗ в качестве возможного источника данных. |
| 12. В каком объеме нотариус обязан представить по запросам уполномоченных органов сведения о наследниках.  | Рекомендации нотариусам по объему сведений о наследниках, который необходимо представлять органам исполнительной власти субъектов и органам местного самоуправления по их запросам в рамках Закона № 518-ФЗ, направлены всем нотариусам письмом Федеральной нотариальной палаты от 02.08.2021 № 4314/03-16-3 (прилагается).В соответствии с положениями статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ уполномоченные органы направляют запрос нотариусу по месту открытия наследства - в целях получения сведений о лицах, у которых возникли права на ранее учтенный объект недвижимости в результате наследования (при наличии информации о смерти правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости).В соответствии с частью 4 статьи 5 Основ в таком запросе должны быть указаны номер наследственного дела и (или) фамилия, имя, отчество (при наличии) наследодателя, дата его смерти, место открытия наследства (последнее место жительства наследодателя), а также сведения о ранее учтенном объекте недвижимости. Рекомендованная форма запроса приложена к рекомендациям.При этом, сведения о наличии наследственного дела с указанием номера дела, фамилии, имени, отчества (при наличии) нотариуса, ведущего наследственное дело, наименования нотариального округа, в котором нотариус осуществляет нотариальную деятельность, могут быть получены посредством общедоступного сервиса Федеральной нотариальной палаты «Реестр наследственных дел».Согласно статье 42 Основ условие для совершения нотариального действия является установление личности гражданина, которое должно производиться на основании паспорта или других документов, исключающих любые сомнения относительно личности указанных гражданина.Принимая во внимание то, что для принятия решения о выявлении правообладателей также необходимо установление личности наследников лица, выявленного в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, полагаем, что в рамках взаимодействия нотариус должен предоставить сведения о лицах, унаследовавших права на объект недвижимости, в объеме, достаточном для их идентификации (полный объем персональных данных).Рекомендованная форма ответа на запрос приложена к рекомендациям. |
| 13. Действие уполномоченного органа, в отношении земельного участка, по которому в ходе проведенного анализа установлен правообладатель, который отказывается от земельного участка, но не желает зарегистрировать права и готов написать письменный отказ от участка.  | ***При отказе от права собственности на земельный участок:***Согласно п. 2 ст. 53 ЗК РФ отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.Так, в соответствии с ч. 1 ст. 56 Закона о регистрации государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок илиземельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется на основании заявления **собственника** земельного участка или земельной доли (либо его представителя по нотариально удостоверенной доверенности).При этом, указанное заявление должно быть представлено в орган регистрации прав в порядке, установленном ст. 18 Закона №218-ФЗ, и по форме, утвержденной приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.К указанному заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на эти земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ч. 2 ст. 56 Закона о регистрации).При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права (ч. 4 ст. 56 Закона о регистрации).С учетом ч.3 ст.56 Закона №218-ФЗ в случае, если права земельный участок в ЕГРН не зарегистрированы, то в данном случае сразу осуществляется государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности, без предварительной регистрации прав прежнего собственника. |
| 14.Как отказаться от права собственности на жилой дом? | В соответствии с п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любыедействия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.Статьей 236 ГК РФ установлено, что гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.Основания прекращения права собственности установлены статьей 235 ГК РФ. В частности, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества. Для отказа от права собственности на жилой дом собственнику необходимо обратиться в орган местного самоуправления в целях дальнейшей постановки жилого дома на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества.Согласно п. 3 Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 (далее – Порядок) на учет бесхозяйных недвижимых вещей принимаются здания, сооружения, помещения, которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались. Согласно п. 5, 6 Порядка в целях постановки бесхозяйного объекта недвижимости на учет орган местного самоуправления обращается в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия (ч. 10 ст. 32 Закона о регистрации).Подпунктом «б» п. 30 Постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 в случае, если собственник (собственники) отказался от права собственности на здание, органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав соответствующее заявление, а также заявление собственника или уполномоченного лица (на основании нотариально удостоверенной доверенности) об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества, копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права собственности у лица (лиц), отказавшегося (отказавшихся) от права собственности на объект недвижимости. |