

Вопрос Ответ Какие права считаются ранее возникшими, учитывая положения части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»? Согласно части 1 статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в редакции Федерального закона от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 518-ФЗ), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления проводят на территориях указанных субъектов Российской Федерации и соответствующих муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН. Таким образом, в целях реализации положений Закона № 518-ФЗ выявлению подлежат правообладатели ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ (до 31.01.1998). При этом относительно прав, которые считаются ранее возникшими, отмечаем следующее. В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 33 Закона № 122-ФЗ с момента вступления его в силу и до создания системы учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество такая государственная регистрация проводилась органами, на которые она была возложена ранее. Кроме того в силу пункта 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Закона № 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного)

пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения». Таким образом, по общему правилу ранее возникшими считаются права, возникшие до 31.01.1998, однако в случае если на территории отдельных субъектов Российской Федерации к 31.01.1998 не были созданы учреждения юстиции по регистрации прав, то ранее возникшими считаются также права, зарегистрированные уполномоченными органами до начала функционирования системы регистрации прав, введенной Законом № 122-ФЗ. В законе отсутствует указание на «уровень компетенции уполномоченных органов» (администрации сельских поселений, городские администрации, районные администрации)? Законом № 518-ФЗ предусмотрено внесение изменений, в том числе в Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) в котором раскрыта соответствующая компетенция органов местного самоуправления. Рекомендуем руководствоваться положениями статьей 14, 16, 16.2 Закона № 131-ФЗ. Будет ли вноситься в ЕГРН дата возникновения ранее возникшего права в соответствии с правоустанавливающим документом либо дата внесения записи в ЕГРН? Согласно Порядку ведения ЕГРН, утвержденному приказом Росреестра от 11.03.2021 № П/0100 (далее - Порядок), который в настоящее время проходит государственную регистрацию в Минюсте России, в ЕГРН вносятся следующие сведения: В данном приказе предусматривается, что в кадастр недвижимости ЕГРН, в том числе включаются сведения о реквизитах документов, подтверждающих, что выявленное лицо является правообладателем: - виде (наименовании) документа (например, свидетельство о праве собственности на землю): - серии и номере (при наличии); - дате выдачи (подписания); - наименовании органа (организации), выдавшего (выдавшей) документ. Внесение в ЕГРН даты возникновения ранее возникшего права в соответствии с правоустанавливающим документом Порядком не предусматривается. Необходимо конкретизировать порядок осмотра зданий, сооружений, ОНС в ситуации, когда доступ к объекту не обеспечен или ограничен. Необходимо конкретизировать порядок осмотра помещений, так как такой вид объекта недвижимости не предусмотрен статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ. Росреестром разработан проект приказа «Об установлении порядка 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» (проходит процедуру согласования). Проектом приказа устанавливается следующее: - осмотр здания, сооружения или объекта незавершенного строительства проводится комиссией, состоящей из не менее чем трех представителей уполномоченного органа; - до проведения осмотра размещается уведомление о дате его проведения (на официальном сайте и информационных щитах); - комиссия проводит визуальный осмотр объектов либо осмотр с использованием технических средств для дистанционного зондирования

Земли (например, с применением беспилотных летательных аппаратов или иных подобных средств); - в ходе проведения осмотра осуществляется фотофиксация объекта(ов) недвижимости с указанием места и даты съемки. Материалы фотофиксации прилагаются к акту осмотра; - в акте осмотра отражается информация о том, существуют или прекратили существование здания, сооружения или объекты незавершенного строительства. Таким образом, целью проводимого осмотра является установление факта существования или прекращения существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства. Проведение такого осмотра в отношении помещений не предусмотрено Законом № 518-ФЗ и проектом приказа поскольку они являются частью зданий, сооружений (в случае прекращения существования здания и сооружения также прекращают существование и помещения, расположенные в них). При этом в случаях, когда доступ к объектам недвижимости ограничен, могут быть использованы, в том числе беспилотные летательные аппараты. В каком объеме нотариус обязан представить по запросам уполномоченных органов сведения о наследниках? 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 5 статьи 34.4 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утвержденных Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 № 4462-1 (далее – Основы), Федеральная нотариальная палата по запросу любого лица, сформированному на ее официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащему фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения и дату смерти наследодателя, обеспечивает с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ежедневно и круглосуточно представление сведений об открытии наследственного дела с указанием номера дела, фамилии, имени, отчества (при наличии) нотариуса, ведущего наследственное дело, наименования нотариального округа, в котором нотариус осуществляет нотариальную деятельность. Законом № 518-ФЗ часть 4 статьи 5 Основ дополняется положениями о предоставлении сведений о наследниках, принявших наследство, в состав которого входит ранее учтенный объект недвижимости, по запросам органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органов местного самоуправления в связи с проведением в соответствии с Законом № 218-ФЗ мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. В данном 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. 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). Распространяются ли требования Закона № 518-ФЗ на наследников, принявших наследство до вступления в силу закона или после вступления в силу закона? Закон № 518-ФЗ не устанавливает ограничение по срокам возникновения прав у наследников на ранее учтенный объект недвижимости. В связи с этим положения Закона № 518-ФЗ распространяются как на наследников, принявших наследство до вступления в силу Закона № 518-ФЗ, так и после вступления в силу закона. Обязан ли нотариус предоставить информацию о наследниках в случаях, если информация о том, что объект недвижимости является ранее учтенным либо составляет наследственную массу, не подтверждается материалами наследственного дела? Если сведения о ранее учтенном объекте, указанном в запросе уполномоченного органа, не совпадают со сведениями об объекте, включенном в наследственную массу, в указанном случае информация предоставляться не должна. 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? Полагаем возможным заверение прилагаемых документов УКЭП уполномоченного органа (в случае получения их в бумажном виде). На стадии подготовки проекта решения получение согласия на обработку персональных данных не представляется возможным, возник вопрос о правомерности использования персональных данных. При работе с персональными данными необходимо соблюдать ограничения на их передачу лицам, не упомянутым в Законе № 518-ФЗ в качестве возможного источника данных. При предоставлении лицом после публикации правоустанавливающего документа органу власти субъекта Российской Федерации или органу местного самоуправления всегда ли орган должен осуществлять действия в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ или может обратиться с заявлением о государственной регистрации лица в порядке статьи 19 Закона № 218-ФЗ? Полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления на представление заявлений от имени правообладателей о государственной регистрации прав в целях реализации Закона № 518-ФЗ в порядке, установленном статьей 19 Закона № 218-ФЗ, не предусмотрены. Как следует из содержания части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, непредставление правообладателем объекта недвижимости одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости заявления о государственной регистрации прав не является основанием для принятия решения об отказе во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", несмотря на то, что в соответствии с изменениями, вносимыми в часть 3 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", является обязательным. Учитывая вышеизложенное, полагаем целесообразным дополнить перечень оснований для принятия решения об отказе во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и (или) сведений о выявленных правообладателях таких объектов недвижимости, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8

Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", включив в него также такое основание как непредставление правообладателем объекта недвижимости одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости заявления о государственной регистрации прав. В случае, если заявление о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости представлено правообладателем объекта недвижимости с нарушением положений части 3 статьи 69 Закона № 518-ФЗ, такое заявление не подлежит рассмотрению органом регистрации прав. В адрес заявителя на основании части 3 статьи 69 Закона № 518-ФЗ должен быть направлен ответ о возможности рассмотрения заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в случае одновременного представления заявления о государственной регистрации права на такой объект недвижимости. О необходимости подготовки и представления второго заявления о государственной регистрации права необходимо проинформировать как население региона, так и многофункциональные центры предоставления государственных или муниципальных услуг, осуществляющие прием заявлений. Законом № 518-ФЗ не предусмотрено направление уполномоченным органом заявления о внесении в ЕГРН сведений в случае, если кадастр недвижимости содержит неполные сведения о правообладателе объекта недвижимости. 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 связи с подачей уполномоченным органом заявления, предусмотренного пунктом 1 части 14 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ полагаем возможным внесение изменений в ЕГРН в части отражения данных о правообладателе. В результате осмотра здания или сооружения может быть выявлена проведенная реконструкция здания (сооружения) при отсутствии документов, подтверждающих соблюдение разрешительного порядка реконструкции объектов, возможно ли дополнительно рассмотреть вопрос о внесении в кадастр недвижимости сведений о проведенной реконструкции. Статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ предусмотрено проведение осмотра здания, сооружения, объекта незавершенного строительства исключительно на предмет установления факта существования этого объекта капитального строительства. Определение характеристик объекта капитального строительства, а также сравнение их с характеристиками, сведения о которых содержатся в ЕГРН с целью выявления произведенной реконструкции не относится к предмету осмотра. Таким образом, проведение осмотра указанных объектов капитального строительства в рамках реализации положений Закона № 518-ФЗ не предусматривает внесение в ЕГРН «сведений о проведенной реконструкции». Вместе с тем полагаем, что сведения, выявленные уполномоченными

органами в ходе такого осмотра, могут быть в последующем использованы в целях принятия решения о проведении мероприятий по государственному строительному надзору. В ЕГРН содержатся записи о земельных участках, государственный кадастровый учет которых осуществлен на основании заявлений органов местного самоуправления, органов государственной власти в целях последующего предоставления заинтересованным лицам, но по каким-либо причинам распоряжение земельными участками осуществлено не было, права на участки не зарегистрированы, потенциальные правообладатели отсутствуют, т.е. данные участки не реализованы и возможно не будут реализованы. В соответствии с ч. 15 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка, указанного в части 14 настоящей статьи не осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, аренды, доверительного управления, орган регистрации прав снимает такой земельный участок с государственного кадастрового учета. Предлагаем дополнить ст.41 Закона № 218-ФЗ нормой о возможности снятия с кадастрового учета участков по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченных на предоставление земельных участков, в случае отсутствия зарегистрированных прав, обременений прав на него. Предложение не может быть поддержано, поскольку в случае возникновения спора по вопросу предоставления земельного участка, у лиц, заинтересованных в приобретении таких земельных участков, должны быть определенные гарантии для разрешения этого спора в том числе в судебном порядке. В случае реализации предлагаемых изменений заинтересованные лица будут лишены таких гарантий. Также обращаем внимание, что проектом федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» (далее – законопроект) (принят Государственной Думой в I чтении) предусмотрено внесение изменений в статью 41 Закона № 518-ФЗ, согласно которым земельные участки, которые образованы путем перераспределения земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, снимаются с государственного кадастрового учета: 1) по истечении трех лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав; 2) до истечения трех лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по заявлению лица, на основании заявления которого государственный кадастровый учет таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда. В рамках реализации Дорожной карты остро встал вопрос в отношении

земельных участков, где правообладатели умерли, а наследники не желают вступить в наследство (проблема характерна для отдаленных населенных пунктов, бедных слоев населения). 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. Порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом. До настоящего времени указанный закон не принят, что влечет необходимость принятия выморочного наследства в судебном порядке, что является трудозатратным. Считаем необходимым определение указанного порядка, предусматривающего упрощенную процедуру для вступления публичных образований в наследство. Данный вопрос относится к компетенции Минюста России. Кто может являться указанными в ч. 3 ст. 69.1 Закона № 218-ФЗ иными лицами, права и законные интересы которых могут быть затронуты в связи с выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Закон № 518-ФЗ не ограничивает перечень лиц, которые вправе представить сведения (документы) о подлежащих выявлению правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости. Такими лицами могут быть любые заинтересованные лица (например, лица, которые приобрели соответствующий объект недвижимости). Какие действия следует предпринимать при отсутствии в органах местного самоуправления информации о правообладателях ранее учтенных объектах недвижимости (отсутствие похозяйственных книг или информации в них) 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. Действия при отсутствии наследников у умерших правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости В указанном случае рекомендуется руководствоваться нормами статей 225, 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации. Входят ли органы власти всех субъектов Российской Федерации в перечень уполномоченных органов, наделенных полномочиями по выявлению правообладателей? Исходя из части 1 статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ к уполномоченным органам отнесены: органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления Закон № 518-ФЗ допускает участие в рассматриваемых правоотношениях органов власти субъектов Российской Федерации исключительно городов федерального значения. Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 6 Закона № 518-ФЗ полномочия органов местного самоуправления, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, могут быть перераспределены между ними и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Закона № 131-ФЗ.

Вопросы и ответы по 518 сайтов

Автор: Administrator

29.06.2022 07:10 - Обновлено 29.06.2022 20:31
