



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Иркутской области
(Управление Росреестра по Иркутской области)**

ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056

тел: (3952) 450-150

E-mail: 38_uir@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru

01.04.2022 № 15-09663

на № _____ от _____

Участникам семинара

(по списку)

Копия: Исполнительному директору
некоммерческой организации
«Ассоциация муниципальных
образований Иркутской области»
Масловской З.А.

amioirk@list.ru

Уважаемые участники конференции!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее – Управление) в рамках семинара, проведенного 2 марта 2022 года с участием глав, руководителей отделов и комитетов по управлению муниципальным имуществом муниципальных образований Иркутской области, Управления, Министерства имущественных отношений Иркутской области, организатором которого выступила некоммерческая организация «Ассоциация муниципальных образований Иркутской области», проводимого для достижения регионом установленных значений по целевым моделям, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 г. №147-р, а также по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания в соответствии с требованиями Федерального закона №148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», вступающего в силу с 01.02.2022» по озвученным вопросам участников семинара, сообщает следующее.

1. Вопрос: Подскажите, как прекращать постоянное (бессрочное) пользование земельным участком по умершим гражданам, кроме суда?

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, но право, возникшее у них до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30.10.2001г.) сохраняется (пункты 3, 9, 9.1 и 12 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ (далее – Закон №137-ФЗ).

<https://rosreestr.gov.ru>

телефоны «горячей» линии: 89294310905 (регистрация права), 89294310978 (кадастровый учет), 89246172753 (исправление тех.ошибки), 89245490316 (аресты), 89246310890 (готовность документов), 89294311039 (возврат госпошлины), 89247156423 (сервисы Росреестра), 89294310925 (кадастровая оценка), 89294311066 (землеустройство и геодезия), 89294310962 (гос.земельный надзор)

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

Федеральным законом от 30.12.2021 №478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №478), вступающим в силу с 1 сентября 2022 года, в случае, если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. Следовательно, такой земельный участок в случае открытия наследства подлежит включению в наследственную массу.

Таким образом, в настоящее время, положения Гражданского кодекса РФ исключают возможность включения земельного участка, предоставленного на праве бессрочного (постоянного) пользования физическому лицу, в состав наследства, открывшегося в связи с со смертью, а, следовательно, и оформление прав на данный земельный участок в порядке наследования до вступления в силу Закона №478. Таким образом, если ранее владелец не зарегистрировал право собственности на земельный участок, а у наследника отсутствовали правоустанавливающие документы на здание, расположенное на таком участке, признать права наследника на участок невозможно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 настоящего Кодекса и по иным основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

При этом принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ, осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

В случае наличия в ЕГРН записи о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 ЗК РФ, обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации прекращения такого права на земельный участок с приложением копии решения об изъятии земельного участка или копии вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии земельного участка либо со дня вступления в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

Для решения данного вопроса во внесудебном порядке, полагаем необходимым провести мероприятия по уточнению всех вышеуказанных обстоятельств (расположение в пределах данного участка объекта капитального строительства и наличие правоустанавливающих документов на него у наследников) во избежание нарушения прав граждан.

Принимая во внимание, что земельный участок, предоставленный на праве бессрочного (постоянного) пользования физическому лицу не подлежит включению в наследственную массу, до 1 сентября 2022 года сведения о праве бессрочного (постоянного) пользования земельным участком могут быть исключены из ЕГРН.

Обращаем внимание, что в силу положений порядка ведения ЕГРН в сведения Единого государственного реестра недвижимости вносились сведения о возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон №122-ФЗ) вещных правах на земельный участок, внесенные в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона, если права на такой земельный участок не зарегистрированы в реестре прав на недвижимость (при наличии таких сведений (документов)). Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона №122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, при наличии сведений о ранее возникшем праве (кроме права собственности) в реквизите «Особые отметки» Выписки из ЕГРН в сведениях об объекте недвижимости и отсутствии записи о таком праве в выписке ЕГРН в разделе о правах, исключение сведений о праве постоянного (бессрочного) пользования физическим лицом на земельный участок, при наличии сведений о смерти данного гражданина осуществляется на основании заявления органа власти о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости, представленный в общем порядке, в частности, посредством личного кабинета на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>), или заявления, поданного в порядке обращений органов местного самоуправления в рамках Федерального закона от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», с приложением соответствующих документов, свидетельствующих о смерти правообладателя.

Подробная инструкция по подаче документов через личный кабинет Росреестра доступна онлайн на региональной вкладке официального сайта: на главной странице официального сайта Росреестра (Главная страница, <https://rosreestr.gov.ru/>) выбрать регион "Иркутская область". Далее перейти по следующим вкладкам: Открытая служба - Статистика и аналитика - вкладка Иркутская область – Для сведения правообладателей - Методички по работе с сервисами Росреестра – ГКУ и (или) ГРП в ЛК РР. Отдельные случаи.

Контакты кураторов Управления, закрепленные за муниципальными территориями доступны онлайн на региональной вкладке официального сайта Росреестра (Открытая служба – Статистика и аналитика – вкладка Иркутская область – Единый информационный ресурс Иркутской области – Контакты.

2. Как отменить постоянное (бессрочное) пользование земельным участком, если человек не пользуется более 10 лет?

Порядок изъятия земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, ввиду

неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации установлен статьей 54 ЗК РФ, согласно которой прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 2 статьи 45 настоящего Кодекса осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

В случае наличия в ЕГРН записи о праве пожизненного наследуемого владения земельным участком, праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации прекращения такого права на земельный участок с приложением копии решения об изъятии земельного участка или копии вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка в течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии земельного участка либо со дня вступления в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка.

Заявление о государственной регистрации прекращения права (при наличии зарегистрированного права постоянного (бессрочного) пользования в ЕГРН) или заявление о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости (при наличии сведений о праве постоянного (бессрочного) пользования в реквизите «Особые отметки» Выписки из ЕГРН в сведениях об объекте недвижимости и отсутствии записи о таком праве в выписке ЕГРН в разделе о правах) представляется в общем порядке, в частности посредством личного кабинета на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) с приложением соответствующих документов.

В соответствии с п. 1 ст. 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования может быть прекращено в добровольном порядке путем подачи землевладельцем заявления об отказе от права с приложением документов, предусмотренных ст. 53 ЗК РФ в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков.

3. Как узнать реквизиты документов на основании чего внесены сведения об объекте.

Полномочиями на предоставление сведений ЕГРН наделено федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Ознакомиться с информацией по порядку получения сведений ЕГРН Вы можете на официальном сайте кадастровой палаты (<https://kadastr.ru>) на региональной вкладке Иркутской области.

Дополнительно информируем, что за каждым районом Иркутской области назначены ответственные лица (кураторы) в рамках реализации мероприятий по наполнению сведений ЕГРН и создания Единого информационного ресурса, которые на постоянной основе в рабочем режиме осуществляют взаимодействие с представителями органов местного самоуправления по возникающим вопросам. Контакты размещены на официальном сайте Росреестра, на региональной вкладке Иркутской области (<https://rosreestr.gov.ru>) (см. п.1 письма).

Кроме того, материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (землеустроительные дела, изготовленные до 2008г.) в отношении земельных участков физических и юридических лиц, садоводческих и дачных товариществ хранятся в Управлении Росреестра по Иркутской области (вторые экземпляры оригиналов правоудостоверяющих документов, выданных Комитетом по

земельным ресурсам и землеустройству, к которым относятся: свидетельства на право собственности на землю; государственные акты на право собственности на землю, государственные акты на право пожизненного наследуемого владения, государственные акты на право бессрочного (постоянного) пользования землей).

Для получения копий правоудостоверяющих документов на земельные участки заинтересованные лица могут обратиться с заявлением:

лично в многофункциональный центр «Мои документы» (МФЦ);

направить посредством почтового отправления в Управление по адресу: 664056, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Академическая, д. 70;

опустить заявление в ящик для корреспонденции Управления по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Академическая, д. 70.

Заявление о предоставлении в пользование документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, копий правоудостоверяющих документов, а также вся необходимая информация размещены на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.gov.ru) в разделе Открытая служба/Статистика и аналитика/Иркутская область/Землеустройство и мониторинг земель/ Сведения о возможности и способах получения копий правоудостоверяющих документов.

Образец заявления о предоставлении в пользование документов ГФД ЗД, дополнительная информация о государственной услуге, а также рекомендации по заполнению реквизитов заявления, размещены на официальном сайте Росреестра в региональной вкладке Иркутской области в разделе Главная/Открытая служба/Статистика и аналитика/Иркутская область/Землеустройство и мониторинг земель/ Сведения о возможности и способах получения копий правоудостоверяющих документов.

4. Что делать с ранее учтенным объектом у которого есть правообладатель, но на территории МО не проживает, в миграционном пункте по нему сведений (даже архивных) вообще нет, как его разыскивать? Если нет сведений о паспортных данных и месте жительства мы не можем проверить сведений в ЕГР ЗАГС, ПФР.

В адрес центрального аппарата Росреестра Управлением направлена информация о проблеме по выявлению правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости (в случае отсутствия сведений о дате и месте рождения правообладателя, паспортных данных), решение которой возможно посредством обеспечения технической возможности обработки межведомственных запросов системой электронного взаимодействия с МВД России и его территориальными органами (Письмо Управления от 16.03.2022 исх.№23-00456/22-ЦА). Ответ о рассмотрении ходатайства Управления оказать содействие в разрешении указанной проблемы до настоящего времени не получен. Органами местного самоуправления могут быть проведены работы по организации постановки в установленном порядке таких объектов на учет в качестве бесхозяйных объектов недвижимого имущества.

30.03.2022 была организована и проведена рабочая встреча касательно проблемных вопросов межведомственного взаимодействия по реализации на территории Иркутской области Федерального закона от 30.12.2020 №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с участием Министерства цифрового развития и связи Иркутской области, Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Иркутской области, Управления Федеральной налоговой службы России по Иркутской области, Управления пенсионного фонда России по Иркутской области

(УПФР по Иркутской области). В ходе рабочей встречи Управлением и Управлением по вопросам миграции ГУ МВД России по Иркутской области было принято решение о возможности направления межведомственных запросов органами местного самоуправления в УВМ ГУ МВД посредством как СМЭВ, так и посредством направления запросов на бумажном носителе с указанием максимально известных сведений.

УПФР по Иркутской области обозначило, что межведомственные запросы, направляемые в их адрес должны:

- содержать 3 обязательных параметра: ФИО, дата рождения, место рождения правообладателя;
- направляться посредством СМЭВ.

5. Как можно снять с кадастрового учета помещения, которые принадлежат предприятиям - банкротам, статус у помещений учтенный?

Статьей 15 Закона №218-ФЗ определены надлежащие заявители, имеющие право обращаться за государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав, в частности, с заявлением в связи с прекращением существования объекта недвижимости: без одновременной государственной регистрации прекращения права, если права на нее не были зарегистрированы в ЕГРН; одновременно с государственной регистрацией прекращения права, если права зарегистрированы в ЕГРН.

При снятии с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения прав на здание, в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на все помещения в таком здании.

Документом, подтверждающий гибель или уничтожение объекта капитального строительства является акт обследования, подготовленный кадастровым инженером. Полномочия представителя собственника предприятия – банкрота (лица, уполномоченного обратиться в орган регистрации прав в рамках исполнения Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (руководитель юридического лица, внешний управляющий, конкурсный управляющий) проверяются в рамках правовой экспертизы, в том числе, посредством межведомственного взаимодействия – запроса сведений Единого государственного реестра юридических лиц.

Если собственник – юридическое лицо объектов капитального строительства ликвидирован, собственник земельного участка, на котором были расположены здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства или единый недвижимый комплекс, вправе обратиться с заявлением о снятии этих объектов с кадастрового учета, если они прекратили существование (п. 4.1 ч.1 ст. 15, п. 2.1 ч. 2 ст. 15 Закона №218-ФЗ).

Пленумы Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ в своем совместном Постановлении от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) разъяснили, что для оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество необходимо обратиться в суд с иском, решение по которому будет являться основанием для внесения записи в ЕГРН.

В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в

виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРН (абз. 2 п. 52 Постановления № 10/22).

В случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (абз. 4 п. 52 Постановления № 10/22).

После, органами местного самоуправления могут быть проведены работы по организации постановки в установленном порядке объекта на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества.

Заместитель руководителя



О.В. Арсентьева

Беломестнова Александра Максимовна
8(3952) 450-325

