

Письмо № Д23и-3024 от 09.10.2013 о государственном кадастровом учете бесхозных объектов недвижимости

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно осуществления государственного кадастрового учета бесхозных объектов недвижимости и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 225 Гражданского кодекса Российской Федерации бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законом, от права собственности на которую собственник отказался.

Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которой они находятся, в порядке, определенном Положением о принятии на учет бесхозных недвижимых вещей, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2003 г. № 580 (далее – Положение).

В соответствии с пунктом 5 Положения принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании представляемого в единственном экземпляре заявления органа местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимого имущества.

К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не имеет собственника, или его собственник неизвестен, или от права собственности на него собственник отказался, а также документы, содержащие описание объекта недвижимого имущества, в том числе план объекта недвижимого имущества, удостоверенные соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

Исходя из положений части 1 статьи 43 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) с 1 января 2013 года на всей территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объект недвижимости) в соответствии с положениями Закона о кадастре.

Согласно частям 1, 2 статьи 16, части 2 статьи 20 Закона о кадастре постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, представленного в орган кадастрового учета собственником такого объекта недвижимости или любым иным лицом, и необходимых документов, предусмотренных статьей 22 Закона о кадастре, в том числе технического плана такого объекта недвижимости, подготовленного кадастровым инженером.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона (в редакции Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости») сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости. Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта такого объекта недвижимости. Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозного объекта недвижимости – органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

В соответствии с пунктом 2 Требований к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628, (далее – Требования)

декларация об объекте недвижимости (далее – Декларация) составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, на территории которого находится такой объект недвижимости.

В настоящее время Департаментом недвижимости подготовлен проект приказа «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 г. № 628», в соответствии с которым предусматриваются изменения, в том числе, формы Декларации и Требований, и реализована возможность составления и заверения Декларации в отношении бесхозного объекта недвижимости органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости.

При этом, до вступления в силу соответствующего приказа Минэкономразвития России, изменяющего форму и Требования, в рассматриваемом в обращении случае, по мнению Департамента недвижимости, при заполнении Декларации реквизиты «Правообладатель объекта недвижимости» и «Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости» заполняются в отношении органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости, в реквизите «Правоустанавливающие документы на объект недвижимости» ставится знак «—» (прочерк).