



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

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Алтайскому краю
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)**

Советская ул., д. 16, г. Барнаул, 656002
Тел./факс: (3852) 29-17-17, E-mail: 22_upr@rosreestr.ru
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132
ИНН/КПП 2225066565/222401001

18 01 2023 № 05-21-00360-10К/23
на № _____ от _____

О направлении информации

Во исполнение поручения Росреестра от 30.11.2022 № 01-10523-ТГ в рамках проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов Управление Росреестра по Алтайскому краю¹ сообщает следующее.

Центральным аппаратом Росреестра разработаны методические рекомендации для проведения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органами местного управления совместно с органом регистрации прав работ по выявлению правообладателей ранее учтенных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах² (далее по тексту - Рекомендации).

С учетом данных Рекомендаций Управлением осуществлены выгрузки из Единого государственного реестра недвижимости³ соответствующих объектов недвижимости. В результате выгрузки путем ручного сбора в формате Excel в разрезе муниципальных образований Алтайского края сформировано 2 перечня.

В I перечень вошли МКД, созданные без привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁴ и введенные в эксплуатацию до 13.07.2015, и расположенные в них помещения, которые учтены в ЕГРН.

¹ Далее - Управление

² Далее - МКД

³ Далее - ЕГРН

⁴ Далее - Закон № 214-ФЗ

Во II перечень вошли помещения, государственный кадастровый учет которых осуществлен до даты проведения выгрузки, при отсутствии государственного кадастрового учета МКД, в котором они расположены.

Указанные перечни будут направлены в Ваш адрес и в адрес глав городов и районов Алтайского края в ближайшее время.

В целях предстоящей организации работы с указанными перечнями доводим до Вашего сведения соответствующий алгоритм, разработанный центральным аппаратом Росреестра, который заключается в следующем:

1. В целях проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных жилых и нежилых помещений в МКД уполномоченные органы осуществляют разбор объектов недвижимости на группы путем всестороннего анализа сведений о МКД и (или) расположенных в них помещениях (в том числе имеющейся у них документации (включая документы о вводе в эксплуатацию, документацию технической инвентаризации), документации технической инвентаризации, хранящейся в организациях, осуществляющих хранение архива технической документации (в том числе, при необходимости, - направляют запросы на ее предоставление)⁵, а также «сквозного» анализа нумерации помещений в МКД по следующим трем критериям:

1 группа - государственный кадастровый учет МКД и всех помещений в нем осуществлен, но в отношении всех (либо части) помещений отсутствуют сведения о зарегистрированных правах (с учетом сведений, содержащихся в перечне I);

2 группа - государственный кадастровый учет МКД осуществлен, но не все расположенные в нем помещения учтены в ЕГРН и в отношении учтенных в ЕГРН помещений (всех либо части) отсутствуют сведения о зарегистрированных правах (с учетом сведений, содержащихся в перечне I);

3 группа - государственный кадастровый учет помещений (всех либо части) осуществлен, при этом МКД, в котором они расположены, не учтен в ЕГРН (с учетом сведений, содержащихся в перечне II).

2. В отношении помещений, отнесенных к *1 группе*, уполномоченные органы:

2.1. проводят анализ имеющихся у них документов, в том числе на предмет наличия/отсутствия оснований для выявления правообладателей (принятия соответствующего решения) в соответствии со статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁶ и проведения мероприятий, предусмотренных названной статьей Закона № 218-ФЗ;

2.2 проводят мероприятия, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, по выявлению правообладателей жилых помещений, являющихся предметом договора передачи квартиры в собственность, подписанного и зарегистрированного до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁷, учитывая наличие на них ранее возникшего права физических лиц;

⁵ При анализе необходимо также учитывать отнесение помещений к частному, государственному или муниципальному жилищному фонду.

⁶ Далее Закон № 218-ФЗ

⁷ Далее Закон № 122-ФЗ

2.3 проводят мероприятия, предусмотренные статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, по выявлению правообладателей нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, переданных в собственность физических и юридических лиц по документам (в том числе в порядке приватизации), подписанным и зарегистрированным до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, учитывая наличие на них ранее возникшего права физических и/или юридических лиц;

2.4 в отношении помещений, отнесенных к государственному или муниципальному жилищному фонду, учтенных в ЕГРН, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ (например, переданных по договору передачи квартиры в собственность после вступления в силу Закона № 122-ФЗ, но права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, помещений, которые используются на условиях найма жилого помещения (гражданами), аренды (физическими или юридическими лицами) и соответствующая информация (документы) имеется в распоряжении уполномоченного органа), - подготавливают документы, в том числе заявление⁸, для государственной регистрации права муниципальной собственности, собственности субъекта Российской Федерации на них и направляют такие документы для государственной регистрации права в установленном Законом № 218-ФЗ порядке в орган регистрации прав (см. также пункт 5 настоящих рекомендаций).

3 В отношении отнесенных к 2 группе помещений:

3.1 учтенных в ЕГРН, но на которые не зарегистрированы права, уполномоченные органы проводят мероприятия в соответствии с подпунктами 2.1-2.3 настоящих Рекомендаций;

3.2 сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, выявленных уполномоченным органом (не включены в перечень I), таким органам необходимо провести анализ имеющихся у них документов, в том числе на предмет наличия/отсутствия оснований для внесения сведений о них как о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН и выявления их правообладателей (принятия соответствующего решения) в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ, проведения мероприятий, предусмотренных названной статьей Закона № 218-ФЗ, при этом:

3.2.1 в отношении жилых помещений, являющихся предметом договора передачи квартиры в собственность, подписанного и зарегистрированного до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, а также нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, переданных в собственность физических и юридических лиц по документам (в том числе в порядке приватизации), подписанным и зарегистрированным до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, рекомендуется проводить мероприятия по выявлению

⁸ Форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество приведена в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

их правообладателей, а также обеспечению внесения в ЕГРН сведений о таких помещениях и выявленных правообладателях в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ;

3.2.2 в отношении помещений, отнесенных к государственному или муниципальному жилищному фонду, не учтенных в ЕГРН, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, (например, переданных по договору передачи квартиры в собственность после вступления в силу Закона № 122-ФЗ, но права на которые не были зарегистрированы в установленном порядке, помещений, которые используются на условиях найма жилого помещения (гражданами), аренды (физическими или юридическими лицами) и соответствующая информация (документы) имеется в распоряжении уполномоченного органа), рекомендуется подготовить документы, необходимые для внесения в ЕГРН сведений о них как о ранее учтенных (осуществления их государственного кадастрового учета) и государственной регистрации права муниципальной собственности, собственности субъекта Российской Федерации на них, и представить такие документы в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке (см. также пункт 5 настоящих рекомендаций).

4 В отношении отнесенных к 3 группе помещений:

4.1 учтенных в ЕГРН, но на которые не зарегистрированы права, уполномоченные органы, проводят мероприятия в соответствии с подпунктами 2.1-2.4 настоящих Рекомендаций;

4.2 сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, выявленных уполномоченным органом (не включены в перечень II), уполномоченные органы проводят мероприятия в соответствии с подпунктами 3.2, 3.2.1, 3.2.2 настоящих Рекомендаций;

4.3. уполномоченные органы проводят мероприятия, направленные на внесение сведений о МКД как о ранее учтенных объектах недвижимости (осуществление их государственного кадастрового учета), в которых они расположены, в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ, путем всестороннего анализа сведений о МКД и (или) расположенных в них помещениях (в том числе имеющейся у него документации (включая документы о вводе в эксплуатацию, документацию технической инвентаризации), а также документации технической инвентаризации, хранящейся в организациях, осуществляющих хранение архива технической документации (в том числе, при необходимости, направляют запросы на ее предоставление).

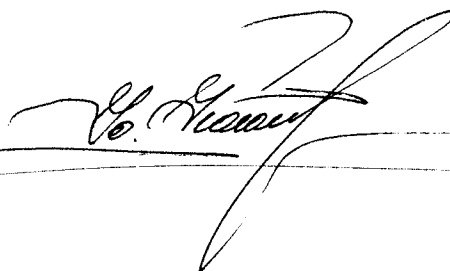
5. Если при рассмотрении указанных в пунктах 2.4, 3.2.2 заявлений уполномоченного органа и приложенных к ним документов установлено, что нежилое помещение, о государственной регистрации права муниципальной собственности, собственности субъекта Российской Федерации на которое представлено заявление, относится к общему имуществу собственников помещений в МКД:

в сведения кадастра недвижимости ЕГРН о таком помещении также должны быть внесены сведения, предусмотренные п. 19 ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ;

если хотя бы одно из помещений (машино-мест) в МКД находится в муниципальной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, может быть зарегистрировано право общей долевой собственности собственников помещений (машино-мест) в МКД, поскольку в этом случае таким участником общей долевой собственности является и соответствующее публичное образование⁹;

если ни одно из помещений в МКД не находится в муниципальной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, соответственно, основания для государственной регистрации права на нежилое помещение, относящееся к общему имуществу собственников помещений (машино-мест) в МКД, по заявлению уполномоченного органа (не правообладателя(ей) - его (их) представителя(ей) отсутствуют. (При этом данное обстоятельство не является основанием для отказа во внесении в ЕГРН по заявлению уполномоченного органа сведений о таком помещении как о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе на основании п. п. 2-4 ч. 5 ст. 69 Закона № 218-ФЗ, а также сведений, предусмотренных п. 19 ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ, и о выявленных в порядке статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ уполномоченным органом его правообладателях - собственниках помещений (машино-мест) в МКД¹⁰).

Руководитель Управления



Ю.В. Калашников

Зеленина Яна Владимировна
(3852) 29 17 69

⁹ Уполномоченный орган в данном случае, как орган, компетентный действовать от имени собственника, заявляет о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте/о постановке на государственный кадастровый учет и/или о государственной регистрации прав на основании частей 1 или 3 статьи 15, части 5 статьи 69, учитывая также пункт 6 части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ.

¹⁰ В данном случае в качестве выявленного правообладателя в кадастре недвижимости ЕГРН указываются слова «собственники помещений в многоквартирном доме».

