

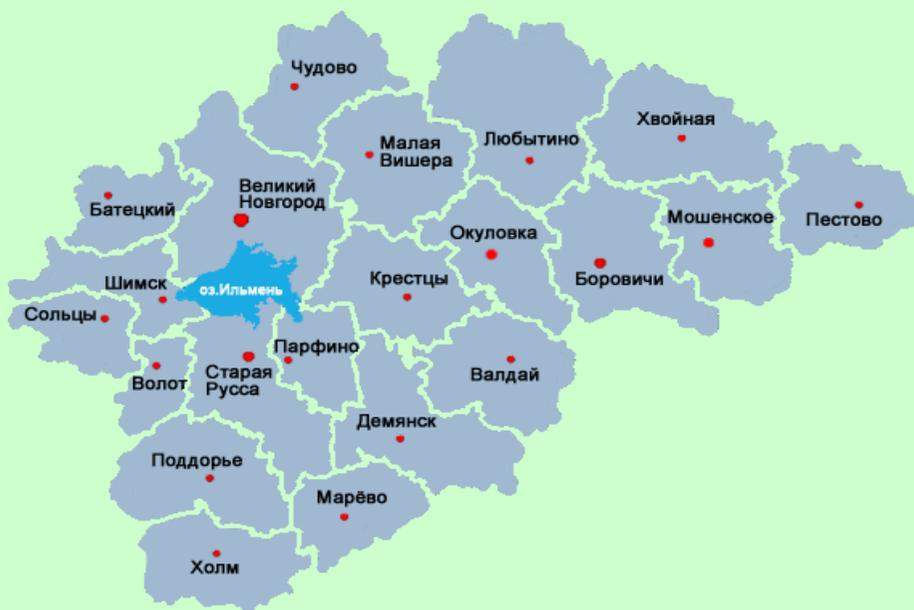


# ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПРИ РАБОТЕ С БЕСХОЗЯЙНЫМ И БЕСХОЗЯЙСТВЕННО СОДЕРЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ



Департамент имущественных отношений и  
государственных закупок Новгородской области

Великий Новгород  
2015 год



Выявление бесхозяйного и бесхозяйственно содержимого имущества, а также проведение с ним работы, в том числе по оформлению прав и приведению его в надлежащий вид, являются прямыми полномочиями органов местного самоуправления (статья 225 Гражданского кодекса Российской Федерации).

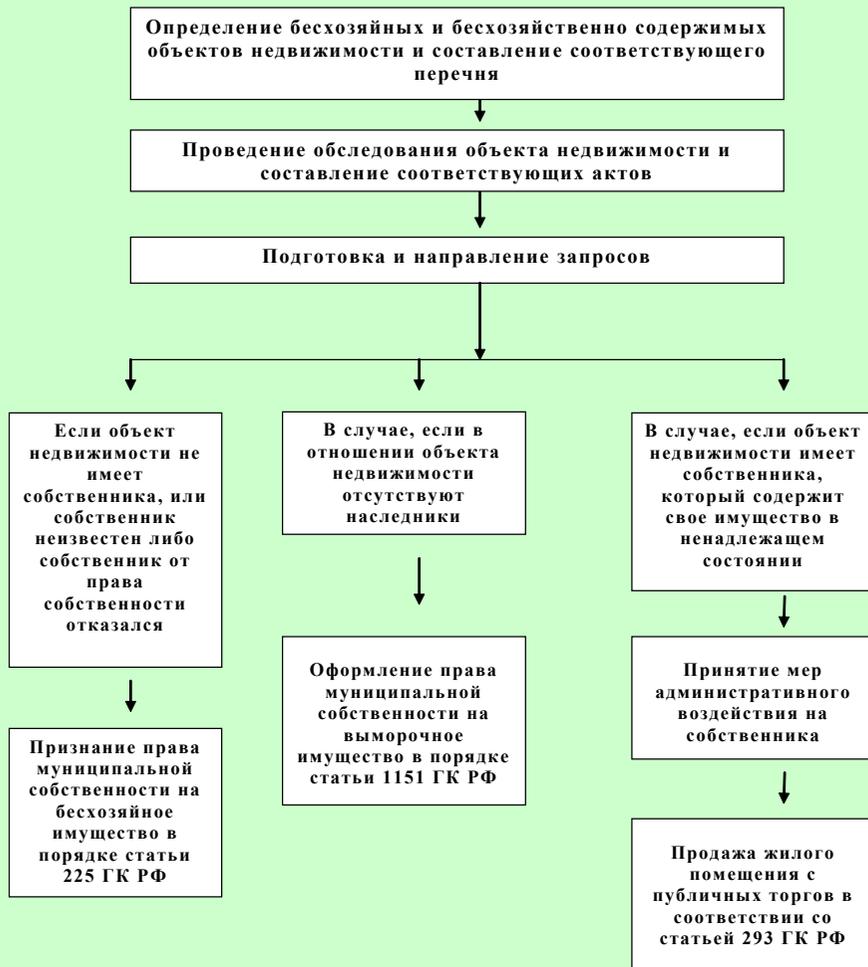
Ответственность за работу с бесхозяйным и бесхозяйственно содержимым имуществом возложена на Глав администраций соответствующих муниципальных образований (городской округ, муниципальный район, городское поселение, сельское поселение).

Правовые основания для признания права муниципальной собственности на бесхозяйное и выморочное недвижимое имущество определены гражданским законодательством.

Вопросы, касающиеся принятия на учет и снятия с учета бесхозяйных недвижимых вещей, регулируются порядком принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 22.11.2013 № 701.

Алгоритм действий органов местного самоуправления в отношении бесхозяйных и бесхозяйственно содержимых объектов выглядит следующим образом:

**АЛГОРИТМ**  
**действий органов местного самоуправления**  
**при работе с бесхозяйным и бесхозяйственно**  
**содержимым имуществом**



## **1. Определение бесхозных и бесхозственно содержимых объектов недвижимости и составление соответствующего перечня.**

Администрация муниципального образования формирует комиссию для обследования фактически бесхозных и бесхозственно содержимых, предположительно брошенных объектов недвижимого имущества - жилого помещения (здания), земельного участка. По результатам работы определяется перечень бесхозных и бесхозственно содержимых объектов недвижимости.



## **2. Проведение обследования жилого помещения (здания) и составление соответствующего акта.**

Акт составляется комиссией, которую, как правило, возглавляет Глава соответствующего муниципального образования. В комиссию могут входить работники Администрации соответствующего муниципального образования, работники органов местного самоуправления муниципального района (по согласованию), иные заинтересованные лица. Состав комиссии формируется в составе, как правило, 3-5 чел. Функции указанной комиссии может осуществлять комиссия по благоустройству территории муниципального образования, утверждаемая нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования. В акте, составленном комиссией, должно быть отражено то, что жилое помещение (здание) содержится в бесхозно содержимом состоянии, неблагоприятно сказывается на архитектурном виде населенного пункта, может создавать опасность для населения.

### **3. Подготовка и направление запросов:**

3.1. Запрос в муниципальный архив с целью получения информации о собственниках соответствующих жилых помещений (зданий).

3.2. Запрос в нотариальные органы на территории муниципального образования области с целью получения информации по обращениям граждан на оформление права наследования соответствующего жилого помещения (здания).

3.3. Запрос в филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по соответствующей территории муниципального образования области с целью получения информации о наличии или отсутствии прав и остаточной стоимости на соответствующее жилое помещение (здание).

3.4. Запрос в территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новгородской области с целью получения информации о нахождении соответствующего имущества в государственной собственности Российской Федерации (о нахождении имущества в реестре федерального имущества).

3.5. Запрос в департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области с целью получения информации о нахождении соответствующего имущества в государственной собственности Новгородской области (о нахождении имущества в реестре областного имущества).

3.6. Запрос в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области о представлении выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на соответствующее жилое помещение (здание).

3.7. Запрос в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области о представлении выписки из кадастрового паспорта (кадастровой выписки) земельного участка под жилым помещением (зданием).

3.8. В случае наличия зарегистрированного права собственности и смерти собственника также запрашивается

свидетельство о смерти собственника в соответствующем территориальном подразделении органов записи актов гражданского состояния.

**4. По результатам полученных на запросы ответов органами муниципальных образований области осуществляются следующие действия:**

**4.1. В случае, если жилое помещение (здание) не имеет собственника, или собственник неизвестен либо собственник от права собственности отказался** необходимо действовать в порядке, установленном статьей 225 ГК РФ и Приказом Минэкономразвития России от 22.11.2013 № 701 «Об установлении порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей»:

4.1.1. Направление администрацией муниципального образования в соответствующий территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области заявления о принятии на учет бесхозного объекта недвижимого имущества. К указанному заявлению должны быть приложены:

а) документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не имеет собственника (или его собственник неизвестен), в том числе:

- документ, подтверждающий, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества Новгородской области и муниципального имущества, выданный органами учета государственного и муниципального имущества;

- документ, подтверждающий, что право собственности на данный объект недвижимого имущества не было зарегистрировано соответствующими государственными органами (организациями), осуществлявшими регистрацию прав на недвижимость до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новгородской области;

б) заявление собственника (собственников) или уполномоченного им (ими) на то лица (при наличии у него

нотариально удостоверенной доверенности) об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества;

в) копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права собственности у лица (лиц), отказавшегося (отказавшихся) от права собственности на объект недвижимости.

Заявление и иные документы, необходимые для принятия на учет объекта недвижимого имущества, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете.

Плата за принятие на учет объектов недвижимого имущества с органов местного самоуправления не взимается.

Решение о принятии на учет объекта недвижимого имущества принимается не позднее восемнадцати календарных дней со дня приема заявления и необходимых документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

4.1.2. Направление администрацией муниципального образования в соответствующий районный суд искового заявления с требованием о признании права муниципальной собственности на бесхозное недвижимое имущество. Необходимо учитывать, что такое заявление может быть направлено не ранее, чем по истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет.

4.1.3. Регистрация права муниципальной собственности на основании решения суда в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

**4.2. В случае, если в отношении жилого помещения (здания) 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, жилое помещение (здание) является выморочным имуществом и наследуется в порядке установленном ГК РФ.**

В соответствии с частью 2 статьи 1151 ГК РФ, выморочное имущество в виде расположенного на соответствующей территории жилого помещения; земельного участка, а также расположенного на нем здания, сооружения, иных объектов недвижимого

имущества; доли в праве общей долевой собственности на указанные объекты недвижимого имущества, переходит в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа. Жилое помещение включается в соответствующий жилищный фонд социального использования. Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

Для получения свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество необходимо:

4.2.1. На личном приеме у нотариуса Главе муниципального образования или в установленном порядке уполномоченному им лицу необходимо подать заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество в простой письменной форме.

При подаче указанного заявления Главой муниципального образования (иным представителем муниципального образования) необходимо иметь при себе следующие документы:

- устав муниципального образования;
- свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации (ИНН);
- основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН);
- протокол об избрании на должность Главы муниципального образования;
- паспорт гражданина Российской Федерации.

Полномочия представителя органов местного самоуправления муниципального образования (за исключением Главы муниципального образования) подтверждаются доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями статьи 185 ГК РФ.

В минимальный перечень документов, необходимых для оформления свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество также входят:

- правоустанавливающие документы на жилое помещение;
- технический паспорт (технический план);
- кадастровый паспорт;

- справка ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»;
- выписка из ЕГРП о зарегистрированном праве собственности наследодателя;
- справка о постоянном проживании по день смерти наследодателя;
- документ о смерти наследодателя.

4.2.2. Регистрация права муниципальной собственности осуществляется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

После регистрации права муниципальной собственности на объект муниципальное образование вправе распорядиться им по своему усмотрению.

**4.3. В случае, если жилое помещение (здание) имеет собственника, владельца, который содержит свое имущество в ненадлежащем состоянии:**

4.3.1. Направление администрацией соответствующего муниципального образования предписания собственнику жилого помещения об устранении нарушений Правил благоустройства территории в части ненадлежащего содержания принадлежащего имущества.

Примером может служить фото объекта по адресу: Чудовский район, д. Трегубово, ул. Ленинградская, д. 28, находящегося в частной собственности, здание приведено в надлежащий вид по результатам предписаний муниципального образования:



4.3.2. В случае неисполнения предписаний об устранении нарушений Правил благоустройства территории муниципального

образования, уполномоченные должностные лица составляют протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 5 областного закона 01.07.2010 № 791-ОЗ "Об административных правонарушениях":

- административные комиссии городского округа и 13 муниципальных районов рассматривают протоколы и привлекают собственников к административной ответственности (областной закон от 31.03.2014 № 524-ОЗ).

- органы местного самоуправления остальных районов обращаются в мировой суд для привлечения собственников к административной ответственности.

Для примера приведены фото объекта по адресу: Чудовский район, д. Сябраницы, ул. Радищева, д. 5, находящегося в собственности физического лица, - разобрана пристройка к дому, находящаяся в аварийном состоянии:



4.3.3. В случае, если собственник не предпринимает мер по устранению допущенных нарушений целесообразно действовать следующим образом. В соответствии с частью 1 статьи 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Таким образом, необходимо направить собственнику предупреждение о необходимости устранить нарушения.

В случае неустранения собственником помещения нарушений, администрация муниципального образования вправе обратиться в суд с требованием признать жилое помещение бесхозяйственно содержимым.

В соответствии с частью 2 статьи 293 ГК РФ, в случае, если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Результатом работы является решение суда о признании жилого помещения бесхозяйственно содержимым и продаже его с торгов.

#### **5. Особенности проведения работы в отношении земельных участков.**

Аналогичную работу необходимо проводить и в отношении земельных участков. При этом следует учесть, что к бесхозяйным земельным участкам относятся только те земельные участки, которые не имеют собственника или собственник которых неизвестен.

Земельные участки, от права собственности на которые собственник отказался, не относятся к бесхозяйным земельным участкам. На такие земельные участки в соответствии со статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации, отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Согласно статье 19 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него

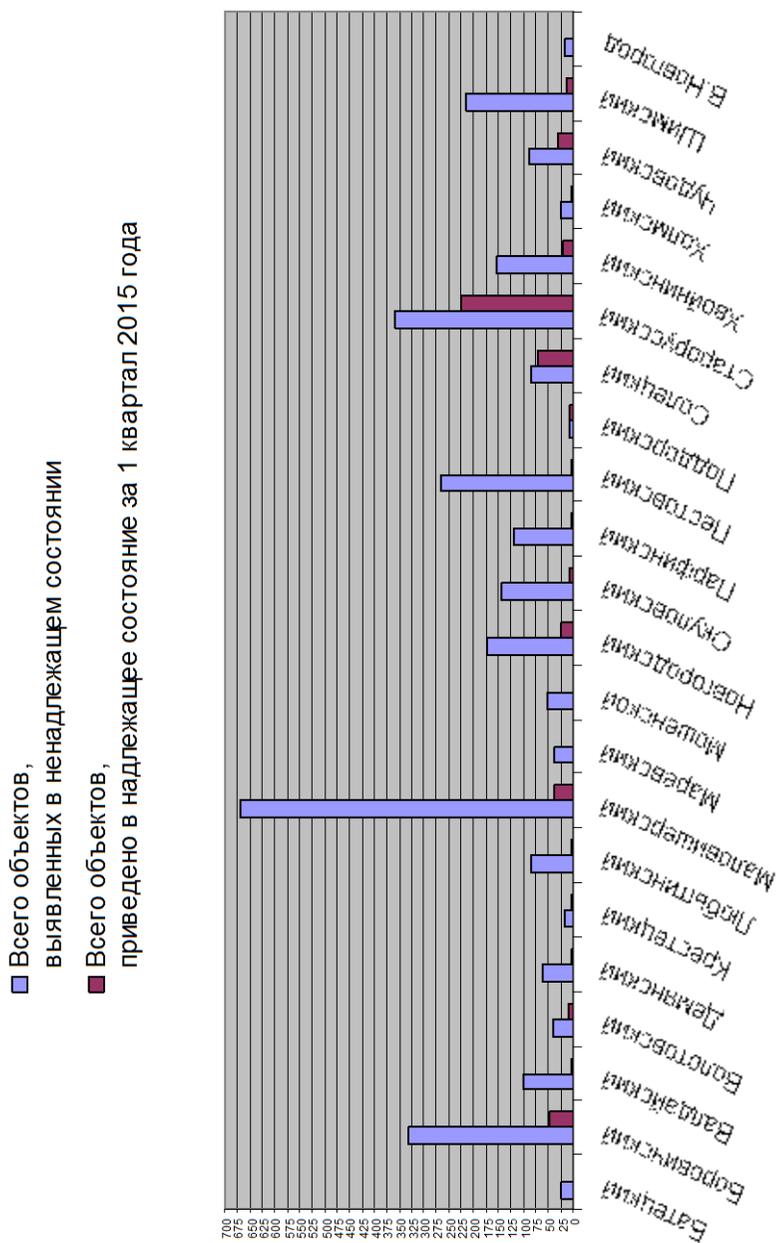
собственностью городского округа, городского или сельского поселения.

Необходимо уделить особое внимание муниципальному контролю. Именно в рамках его проведения муниципального земельного контроля Администрациями городских и сельских поселений проводится работа по обеспечению соблюдения требований земельного законодательства в части использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель, разрешенным использованием, выявление ранее не учтенных земельных участков.

После проверок акты муниципального контроля направляются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области для принятия им действенных мер.

---

В настоящее время органы местного самоуправления области согласно Указу Губернатора Новгородской области от 17.10.2013 № 349 «О мерах по благоустройству территорий муниципальных образований Новгородской области» ежеквартально представляют в департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области информацию о ходе выполнения данного указа, в том числе о принимаемых мерах по обеспечению надлежащего содержания и состояния объектов недвижимости на территории соответствующего муниципального образования, а также о проводимой работе по обращению в муниципальную собственность бесхозных недвижимых вещей. Обобщенная информация в разрезе муниципальных районов и городского округа по состоянию на 01.04.2015 представлена ниже.





В электронном виде брошюра размещена на официальном сайте департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области

[www.kuginov.ru](http://www.kuginov.ru)