

**Методические рекомендации для органов местного самоуправления
по выявлению, учету, оформлению права муниципальной собственности
на бесхозное недвижимое имущество и выморочное имущество,
а также на неиспользуемые земельные участки, находящиеся в частной собственности**

I. Общие положения

1.1. Методические рекомендации по выявлению, учету, оформлению права муниципальной собственности на бесхозное недвижимое имущество и выморочное имущество, а также на неиспользуемые земельные участки, находящиеся в частной собственности (далее - Рекомендации) разработаны в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Приказ Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей», постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», Методическими рекомендациями по оформлению наследственных прав, утвержденных решением Правления ФНП от 27-28.02.2007, иными нормативными правовыми актами.

1.2. Целями настоящих Рекомендаций являются:

- обеспечение эффективного оформления права собственности муниципальных образований на бесхозное, выморочное имущество и неиспользуемые частные земельные участки, расположенные на их территории;
- вовлечение неиспользуемых объектов в хозяйственный оборот;
- повышение эффективности использования указанного имущества.

1.3. К бесхозному недвижимому имуществу относятся объекты недвижимого имущества, которые не имеют собственника или собственник которых неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которые собственник отказался.

1.4. Имущество умершего считается выморочным в случаях:

- отсутствуют наследники, как по закону, так и по завещанию;
- никто из наследников не имеет права наследовать;
- все наследники отстранены от наследования ([статья 1117 ГК РФ](#));
- никто из наследников не принял наследства;
- все наследники отказались от наследства и, при этом, никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника ([статья 1158 ГК РФ](#)).

1.5. Сбор, подготовку документов, подачу заявлений о постановке на учет бесхозного недвижимого имущества, подачу заявлений о выдаче свидетельства о наследстве на выморочное имущество осуществляет орган местного самоуправления по месту расположения недвижимого имущества.

1.6. Для организации в городских и сельских поселениях, городских округах работы по выявлению, учету, оформлению права муниципальной собственности на бесхозное недвижимое имущество и выморочное имущество, а также неиспользуемые земельные участки, находящиеся в частной собственности, администрации муниципального образования необходимо определить орган местного самоуправления, уполномоченный на выполнение данных мероприятий (далее – уполномоченный орган), и закрепить его полномочия нормативным правовым актом.

II. Выявление неиспользуемых (заброшенных, бесхозно содержащихся) объектов недвижимого имущества, учет бесхозного, выморочного имущества

2.1. В целях выявления неиспользуемых (заброшенных, бесхозно содержащихся) объектов недвижимого имущества (далее – неиспользуемые объекты) и отнесения их к бесхозному, выморочному имуществу, а также привлечения виновных лиц к административной ответственности, уполномоченный орган осуществляет регулярную (ежемесячно/ежеквартально) инвентаризацию расположенных на территории муниципального образования (городского или сельского поселения, городского округа) объектов недвижимости, земельных участков.

Результаты инвентаризации фиксируются в акте инвентаризации, подписанном руководителем уполномоченного органа. К акту прилагаются материалы фото-, видеofиксации.

2.2. Сведения о неиспользуемых объектах также могут поступать:

- от исполнительных органов государственной власти Российской Федерации;
- органов государственной власти Рязанской области;
- органов местного самоуправления;
- при проведении ремонтных работ на объектах инженерной инфраструктуры;
- нотариусов,
- судов,
- управляющих компаний, товариществ собственников жилья,
- ресурсоснабжающих организаций,
- на основании заявлений юридических и физических лиц
- иными способами.

2.3. При выявлении в результате инвентаризации неиспользуемых объектов либо поступления сведений, указанных в пункте 2.2. Рекомендаций, уполномоченный орган:

- 1) выезжает на место для проверки поступивших сведений о выявленном объекте недвижимого имущества, имеющем признаки бесхозного;
- 2) направляет запросы:

- в Управление Росреестра по Рязанской области для получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных правах на бесхозный объект;
- в МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, в министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области, органы местного самоуправления муниципального района для получения сведений из реестров федерального, областного и муниципального имущества соответственно;
- в государственное бюджетное учреждение Рязанской области «Государственный архив Рязанской области» для получения сведений о правообладателе бесхозного объекта и копий правоустанавливающих документов на него, выданных организациями, осуществлявшими регистрацию прав на недвижимое имущество 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 (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»);
- в специализированные ресурсоснабжающие организации (в отношении выявленных объектов инженерной инфраструктуры);
- в органы записи актов гражданского состояния о наличии актовой записи о смерти последнего собственника бесхозного имущества, в иные учреждения, организации, предприятия;
- нотариусу по месту нахождения объекта недвижимости о наличии или отсутствии открытых наследственных дел в отношении указанного объекта.

2.4. В случае получения достоверной информации о наличии собственника объекта недвижимого имущества уполномоченный орган прекращает работу по сбору документов и сообщает данную информацию лицу, представившему первичную информацию об этом объекте в письменной форме.

При этом уполномоченный орган направляет собственнику недвижимого имущества требование о принятии мер к надлежащему содержанию объекта и благоустройству прилегающей территории.

В случае невыполнения указанного требования уполномоченный орган осуществляет мероприятия по привлечению собственника к административной ответственности, а также разъясняет собственнику о его праве отказаться от права собственности на имущество в пользу муниципального образования.

2.5. Если в результате проверки собственник неиспользуемого объекта не будет установлен, то уполномоченный орган:

2.5.1. Размещает на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет и в официальном печатном издании объявление о необходимости явки лица, считающего себя ее собственником или имеющего на нее права, с предупреждением о том, что в случае неявки вызываемого лица указанное недвижимое имущество будет по заявлению уполномоченного органа поставлено на учет в Управление Росреестра по Рязанской области, в качестве бесхозного недвижимого имущества и занесено в реестр/перечень бесхозного недвижимого имущества муниципального образования.

2.5.2. По истечении 30 дней со дня публикации объявления, указанного в пункте 2.5.1 Рекомендаций, в случае неявки лица, считающего себя собственником объекта недвижимого имущества, уполномоченный орган установленный срок составляет акт о невозможности установления собственника данного объекта недвижимости или иной соответствующий ситуации акт.

2.5.3. При наличии у выявленного неиспользуемого объекта признаков бесхозного имущества принимает решение о включении его в реестр/перечень бесхозного недвижимого имущества муниципального образования, при наличии у выявленного неиспользуемого объекта признаков выморочного имущества принимает меры для принятия наследства.

III. Оформление права собственности на бесхозное недвижимое имущество

3.1. К бесхозному недвижимому имуществу также относятся объекты, от собственности на которые собственник отказался.

Граждане и юридические направляют в администрацию муниципального образования или уполномоченный орган заявления, обращения об отказе от права собственности на принадлежащие им объекты недвижимого имущества.

К заявлению, обращению об отказе от права собственности на объекты недвижимого имущества заявители - физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, заявители - юридические лица предъявляют документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица, а также документы, подтверждающие право собственности на данные объекты.

3.2. Для постановки выявленного бесхозного недвижимого имущества на учет в Управлении Росреестра по Рязанской области как бесхозного недвижимого имущества уполномоченный орган:

1) организует в установленном порядке работу по подготовке технического плана объекта недвижимого имущества, имеющего признаки бесхозного, в случае отсутствия сведений о данном объекте недвижимости в ЕГРН;

2) осуществляет сбор документов, указанных в пункте 3.3 Рекомендаций.

3.3. Уполномоченный орган в целях постановки здания, сооружения, помещения, машино-места на учет как бесхозного недвижимого имущества направляет в Управление Росреестра по Рязанской области соответствующее заявление с приложением следующих документов:

1) в случае если здание, сооружение, помещение, машино-место не имеет собственника или его собственник неизвестен, - документ, подтверждающий, 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 Рязанской 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 недвижимое имущество 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 соответствующего субъекта Российской Федерации;

2) в случае, если собственник (собственники) отказался от права собственности на здание, сооружение, помещение, машино-место:

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;

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

3.4. По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет уполномоченный орган может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

3.5. На основании решения суда о признании права собственности муниципального образования на бесхозное имущество уполномоченный орган:

1) обеспечивает регистрацию права собственности муниципального образования;

2) исключает данный объект из реестра/перечня бесхозного недвижимого имущества муниципального образования;

3) включает объект недвижимости в реестр муниципального имущества.

IV. Оформление права собственности на выморочное имущество

4.1. В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

- жилое помещение;

- земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;

- доля в праве общей долевой собственности на указанные в абзацах втором и третьем настоящего пункта объекты недвижимого имущества.

4.2. Порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность муниципальных образований определяется законом.

В настоящее время отсутствует специальный закон, определяющий порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность муниципальных образований.

В связи с этим наследование выморочного имущества осуществляется согласно общим правилам о наследовании, установленным гражданским законодательством, с учетом некоторых особенностей:

- со дня открытия наследства оно переходит в порядке наследования по закону в собственность муниципального образования без акта принятия наследства, и вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации;

- не допускается отказ муниципального образования от принятия в собственность выморочного имущества.

4.3. Если в результате проверки, указанной в пункте 2.3. Рекомендаций, установлено, что неиспользуемый объект является выморочным имуществом, уполномоченный орган обращается к нотариусу по месту нахождения выморочного имущества с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство.

4.4. Для получения свидетельства о праве на наследство уполномоченный орган обращается к нотариусу с соответствующим заявлением с приложением следующих документов:

- документ, подтверждающий смерть наследодателя (свидетельство о смерти, справка органов ЗАГС, сделанная на основании актовой записи);

- документ о последнем постоянном месте жительства наследодателя (справка жилищно-эксплуатационной (управляющей) организации либо выпиской из домового книги, поквартирной карточки и т.п.);

- документ, подтверждающий право собственности наследодателя на наследственное имущество (выписка из ЕГРН, договор купли-продажи, договор на безвозмездную передачу жилого помещения в собственность граждан, свидетельство о праве собственности на землю и т.п.);

- о праве уполномоченного органа на подачу заявления.

4.5. На основании свидетельства о праве на наследство уполномоченный орган:

1) обеспечивает регистрацию права собственности муниципального образования на объект недвижимости, в том числе, на земельный участок;

2) включает объект недвижимости, в том числе, земельный участок в реестр муниципального имущества.

Жилое помещение включается в соответствующий жилищный фонд социального использования.

4.6. В случае незаконного или необоснованного отказа нотариуса в выдаче свидетельства о праве на наследство, уполномоченный орган вправе обжаловать его в судебном порядке.

V. Оформление земельных участков в муниципальную собственность

5.1. Оформление земельного участка, находящегося в частной собственности, в муниципальную собственность в результате отказа собственника от земельного участка

5.1.1. Граждане и юридические лица подают в ГБУ РО «МФЦ Рязанской области» заявления об отказе от права собственности на принадлежащие им земельные участки.

5.1.2. К заявлению об отказе от права собственности должны быть приложены:

- документ, удостоверяющий личность либо подтверждающий государственную регистрацию юридического лица;

- в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о государственной регистрации прав на земельный участок, одновременно с заявлением об отказе от права собственности на земельный участок подается заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

5.1.3. С даты государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок такой земельный участок становится собственностью городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка.

5.1.4. С даты государственной регистрации муниципальной собственности на земельный участок он может быть вовлечен уполномоченным органом в оборот.

5.2. Оформление земельного участка, находящегося в частной собственности и неиспользуемого длительное время по назначению, в муниципальную собственность в судебном порядке

5.2.1. Для выявления земельных участков, неиспользуемых длительное время по назначению, уполномоченный орган осуществляет регулярную (ежемесячно/ежеквартально) инвентаризацию расположенных на территории муниципального образования (городского или сельского поселения, городского округа) земельных участков.

5.2.2. В целях установления собственника земельного участка уполномоченный орган направляет запросы:

- в архивы, органы государственной власти, органы местного самоуправления, в распоряжении которых могут находиться указанные сведения;

- в УМВД России по Рязанской области (Управление по вопросам миграции) о месте регистрации собственника земельного участка.

5.2.3. Уполномоченный орган уведомляет собственника земельного участка в порядке, установленном действующим законодательством, о проведении плановой (внеплановой) проверки принадлежащего ему земельного участка в рамках муниципального земельного контроля.

5.2.4. Уполномоченный орган проводит проверку использования земельного участка в рамках муниципального земельного контроля.

5.2.5. Уполномоченный орган направляет материалы проверок в Управление Росреестра по Рязанской области для привлечения собственников земельных участков, неиспользуемых по назначению, к административной ответственности.

5.2.6. Привлечение собственника земельного участка к административной ответственности и вынесение предписания об устранении выявленных нарушений в установленные сроки.

5.2.7. В случае не исполнения предписания в установленный срок, уполномоченный орган подает исковое заявление в суд об установлении факта устранения собственника от владения, пользования и распоряжения земельным участком в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации и признании муниципальной собственности на данный земельный участок.

5.2.8. Уполномоченный орган обеспечивает государственную регистрацию права муниципальной собственности на основании решения суда.

5.2.9. Уполномоченный орган обеспечивает проведение кадастровых работ по установлению границ земельного участка, если границы такого земельного участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.2.10. Уполномоченный орган осуществляет мероприятия по вовлечению земельных участков в хозяйственный оборот.