**Методические рекомендации по регулированию вопросов выявления, учета и приобретения в собственность бесхозяйного имущества**

(по состоянию на 31.01.2014 года)

Регулирование вопросов выявления, учета и приобретения в собственность бесхозяйного имущества Правовой режим бесхозяйных вещей, а также правила их присвоения закреплены в гражданском законодательстве. Вопросы, касающиеся принятия на учет и снятия с учета бесхозяйных недвижимых вещей, регулируются Положением о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 17.09.2003 № 580 (Документ утрачивает силу с 30 июня 2014 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 16.10.2013 N 927. Минэкономразвития России принят приказ Минэкономразвития России "Об утверждении порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей", в соответствии с пунктом 2 которого данный Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2003 г. N 580.). Порядок учета, оценки и реализации имущества, признанного в установленном порядке бесхозяйным, закреплен также в Положении «О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов», утверждённым постановлением Совета Министров СССР от 29.06.1984 № 683, и Инструкции, изданной в соответствии с ним Минфином СССР, от 19.12.1984 № 185. Наряду с федеральным законодательством по вопросам бесхозяйного имущества могут приниматься нормативные правовые акты органов местного самоуправления, которые регулируют порядок организации работы администрации муниципального образования с бесхозяйным имуществом, находящимся на территории муниципального образования. Перечисленные законодательные акты и принятые в соответствии с ними муниципальные правовые акты создают своего рода механизм работы с бесхозяйным имуществом на территории того или иного муниципального образования и позволяют систематизировать деятельность администраций по данному направлению.

***Правовой режим бесхозяйного имущества***.

В соответствии со ст. 225 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) выделяют три случая, когда вещь является бесхозяйной: - вещь не имеет собственника, - собственник вещи неизвестен; - вещь, от права собственности на которую собственник отказался (если иное не предусмотрено законами). Таким образом, законодатель четко определил случаи, при которых вещь считается бесхозяйной. Вместе с тем трактовка п. 1 ст. 225 ГК РФ «вещь не имеет собственника» требует отдельного разъяснения. К примеру, если собственник недвижимого имущества умер, имущество не может быть признано бесхозяйным только на этом основании, т.к. у умершего собственника могут быть наследники, независимо от того, было ли открыто наследство и вступили ли в наследство наследники. Следует также отметить, что отказ собственника от вещи (п. 3 ст. 225 ГК РФ) должен выражаться в совершении определенных действий, заключающихся в устранение от владения, пользования и распоряжения этой вещью без дальнейшего сохранения прав на нее. В то же время отказ от собственности сам по себе не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении имущества до тех пор, пока право собственности на него не приобретено другим лицом. К примеру, при отказе собственника от земельного участка обязанность уплаты земельного налога сохраняется за ним до момента регистрации права собственности на этот земельный участок другим лицом. Оформить свой отказ собственник недвижимого имущества может путем подачи заявления в исполнительный орган муниципальной власти. К заявлению прилагаются: а) документы, содержащие описание объекта недвижимого имущества, в т. ч. план данного объекта недвижимого имущества, удостоверенный соответствующей организацией или органом по учету объектов недвижимого имущества; б) кадастровый паспорт или кадастровый план земельного участка - в том случае, если объект недвижимости не прошел государственную регистрацию и не включен в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним; в) правоустанавливающие документы на объект недвижимого имущества, подтверждающие право собственности у лица, отказавшегося от права собственности; г) собственники - физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, а собственники - юридические лица - документы, подтверждающие государственную регистрацию данного юридического лица. Собственник может предоставить и другие документы, относящиеся к вопросу отказа от имущества.

***Право муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь*** Право муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь возникает в соответствии с требованиями гл. 33 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее - ГПК РФ) на основании признания этого права в судебном порядке. Обращению в суд предшествует проведение муниципалитетом обязательных мероприятий. В первую очередь это выявление бесхозяйных объектов.

***Примерный порядок действий органов местного самоуправления в отношении бесхозяйных объектов***

1. Выявление бесхозяйных объектов и признание прав муниципальной собственности на них. Следует отметить, что определенного порядка выявления бесхозяйных вещей, закрепленного на законодательном уровне, не существует. Каждый муниципалитет самостоятельно разрабатывает такой порядок исходя из особенностей территории, организации деятельности органов по управлению имуществом или непосредственно администрации и т.д. Тем не менее, практика муниципального управления в сфере управления имуществом показывает, что бесхозяйные объекты недвижимости выявляются: — в результате проведения инвентаризации и ремонтных работ; — в ходе проверки использования объектов на территории муниципального образования; — на основании обращения предприятий, учреждений, организаций независимо от формы собственности или отдельного гражданина по поводу обнаруженных объектов фактически бесхозяйственно содержимых, предположительно брошенных объектов недвижимого имущества. В этом случае обращение оформляется в виде заявления на имя главы муниципального образования; — на основании отказа собственников (сособственников) от права собственности на объекты недвижимого имущества.

2. Порядок выявления бесхозяйных и бесхозяйственно содержимых объектов недвижимого имущества, оформления постановки их на учет.

2.1. Администрация муниципального образования формирует комиссию для обследования фактически бесхозяйных и бесхозяйственно содержимых, предположительно брошенных объектов недвижимого имущества - жилого помещения (здания), земельного участка и составления соответствующего акта. Комиссию, как правило, возглавляет Глава соответствующего муниципального образования. В комиссию могут входить работники Администрации данного муниципального образования, работники органов местного самоуправления муниципального района (по согласованию), иные заинтересованные лица. Состав комиссии формируется в составе, как правило, 3-5 человек. 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 бесхозяйственно содержимом состоянии, неблагоприятно сказывается на архитектурном виде населенного пункта, может создавать опасность для населения.

2.2. По результатам обследования и выявлении признаков, свидетельствующих о фактическом бесхозяйственном содержании объектов недвижимого имущества, Администрация муниципального образования направляет запросы: — в муниципальный архив с целью получения информации о собственниках соответствующих жилых помещений (зданий); — в нотариальные органы на территории муниципального образования области с целью получения информации по обращениям граждан на оформление права наследования соответствующего жилого помещения (здания); — 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); — в территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом с целью получения информации о нахождении соответствующего имущества в государственной собственности Российской Федерации (о нахождении имущества в реестре федерального имущества); — 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); — в комитет по управлению муниципальным имуществом района (КУМИ) с целью получения информации о нахождении соответствующего имущества в муниципальной собственности района (о нахождении имущества в реестре имущества района) – (для городских и сельских поселений); — 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); — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области о представлении выписки из земельного кадастрового плана о земельном участке под жилым помещением (зданием); — в случае наличия зарегистрированного права собственности и смерти собственника также запрашивается свидетельство о смерти собственника в соответствующем территориальном подразделении органов записи актов гражданского состояния (обращение в Комитет ЗАГС с заявлением по форме 23, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 31.10.1998 года № 1274 о выдаче повторного свидетельства о смерти собственника. Обращение осуществляется на основании доверенности местной администрации. В соответствии со ст.333.35 Налогового кодекса РФ органы местного самоуправления освобождаются от уплаты госпошлины за получение повторного свидетельства о смерти собственника).

2.3. По результатам полученных на запросы ответов органами муниципальных образований области осуществляются следующие действия: а) В случае, если жилое помещение (здание) имеет собственника, владельца, который содержит свое имущество в ненадлежащем состоянии: — направление администрацией соответствующего муниципального образования предписания собственнику жилого помещения о необходимости устранить выявленные нарушения; — в случае нарушения правил благоустройства территории муниципального образования, принятых муниципальным правовым актом, составление уполномоченным должностным лицом протокола об административном правонарушении, предусмотренного законом субъекта «Об административных правонарушениях» и направление его на рассмотрение к мировому судье или административную комиссию – в случае если отдельные государственные полномочия по созданию административной комиссии переданы муниципальному образованию; — 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 выявленные нарушения; — 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 продаже жилого помещения с торгов.

б) Выявленные бесхозяйные объекты недвижимости подлежат государственному учету. Такое условие закрепляется на законодательном уровне. Поэтому в соответствии с п.3 ст.225 ГК РФ и по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого находятся такие объекты, они должны быть приняты на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. При этом администрация муниципального образования осуществляет следующие действия: - 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 Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 № 580 «Об утверждении Положения о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей»: направление администрацией муниципального образования в соответствующий территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии заявления о принятии на учет бесхозяйного объекта недвижимого имущества. К указанному 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. Представление кадастрового плана земельного участка не требуется в случае, если право собственности на земельный участок, от которого собственник отказался, было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в деле правоустанавливающих документов имеется кадастровый план земельного участка. Плата за принятие на учет объектов недвижимого имущества с органов местного самоуправления не взимается. Принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется в срок не более месяца со дня представления органом местного самоуправления заявления и иных необходимых документов. Направление администрацией муниципального образования в соответствующий районный суд искового заявления с требованием о признании права муниципальной собственности на бесхозяйное недвижимое имущество. Необходимо учитывать, что такое заявление может быть направлено не ранее, чем по истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет. Обращаясь в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную вещь, Администрация муниципального образования должна привести доказательства, которые подтверждали бы невозможность установления собственника имущества либо свидетельствовали бы об оставлении этой вещи собственником без намерения сохранить на нее право собственности. Предметом доказывания при рассмотрении дел данной категории являются факты: - отсутствия собственника имущества и невозможности его установления; - постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; - совершения действий, указывающих на отказ собственника от права на данную вещь. Такими доказательствами могут быть акты описи бесхозяйной вещи, составленные при ее выявлении, выписки из реестра органа государственной регистрации, иные письменные и другие доказательства. Так, в большинстве муниципальных образований применяется практика розыска собственника посредством публикации о розыске в местной газете. Данный факт играет не последнюю роль в процессе доказывания. Регистрация права муниципальной собственности на основании решения суда в территориальном Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

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, в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения 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 вышеуказанные объекты недвижимого имущества. 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: 1. На личном приеме у нотариуса Главе муниципального образования 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. 2. Полномочия представителя органов местного самоуправления муниципального образования (за исключением Главы муниципального образования) подтверждаются доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями ст.ст. 185, 185.1 ГК РФ. 3. В минимальный перечень документов, необходимых для оформления свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество также входят: - правоустанавливающие документы на объект недвижимого имущества (жилое помещение); - технический паспорт; - кадастровый план; - справка о постоянном по день смерти проживании наследодателя; - документ о смерти наследодателя. О полном перечне документов, необходимом для оформления свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество, необходимо уточнять у нотариуса. Регистрация права муниципальной собственности на выморочное имущество осуществляется в территориальном Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

В соответствии со ст.3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2006 года № 404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю» для оформления права муниципальной собственности на земельный участок, на котором расположено здание или строение в регистрирующий орган необходимо представить:

1. Заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования на земельный участок, содержащее указание на нормативный акт, являющийся основанием для регистрации права собственности на земельный участок.

2. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества и кадастровый план земельного участка, подтверждающий нахождение объекта недвижимого имущества на данном земельном участке.

В случае если основанием для регистрации права собственности муниципального образования на земельный участок является нахождение на данном земельном участке недвижимого имущества, принадлежащего муниципальному образованию, представление указанных документов не требуется, если соответствующее право было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.