

¹Калачук Т.Г., канд. техн. наук, доц.,

¹Парфенюкова Е.А., ассистент,

²Конецкая А.А., землеустроитель

¹Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

²Администрация Стрелецкого сельского поселения

ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ БЕСХОЗЯЙНЫХ (БРОШЕННЫХ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

tatyana.calachuk@yandex.ru

Работа с брошенными усадьбами является сложной и кропотливой, зачастую связанную с судебными спорами. Для комплексного и более эффективного решения задачи наведения порядка по вопросу брошенных усадеб на территории Белгородской области запущен проект «Белгородская область – территория без брошенных усадеб». Поэтому актуальность темы не вызывает сомнения. В статье приведена классификация бесхозяйных (брошенных) объектов недвижимости с учетом правового статуса, а также рассмотрены особенности их оформления в муниципальную собственность, приведен алгоритм работы по бесхозяйным объектам, приведен перечень необходимых документов для обращения к нотариусу с целью вступления в наследство. На сегодняшний день имеются все основания и механизмы для решения вопроса сокращения количества брошенных усадеб и других объектов в рамках действующего законодательства.

Ключевые слова: муниципальная собственность, бесхозяйные объекты, выморочное имущество, ветхое жильё, единый государственный реестр недвижимости, объект недвижимости.

Постоянная системная работа по недопущению наличия на территории муниципального образования бесхозяйных и брошенных собственниками ветхих объектов недвижимости является прямой обязанностью органов местного самоуправления при реализации ими полномочий в сфере благоустройства территории, градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, обеспечения первичных мер пожарной безопасности.

Брошенные, неиспользуемые домовладения:

– портят архитектурный облик населенных пунктов, негативно влияют на качество среды обитания, настроение проживающих на территории населенного пункта граждан;

– являются источником санитарной, фито-санитарной и пожарной опасности, риска причинения вреда жизни и здоровью людей с учетом ветхости их конструкций;

– могут быть использованы в противоправной, преступной деятельности, являться предметами незаконных сделок, местами фиктивной регистрации, сбора асоциальной категории граждан.

С учетом правового статуса выделяются три типа брошенных объектов недвижимости: бесхозяйное, выморочное и бесхозяйственно содержащее недвижимое имущество.

1. Бесхозяйное. В отношении бесхозяйного имущества на уровне федерального законодательства уже более 15 лет четко урегулирована процедура его оформления в муниципальную собственность. В статье 225 Гражданского кодекса Российской Федерации дано определение бесхозяйной вещи – это вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, от права собственности на которую собственник отказался.

Бесхозяйные 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 бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2003 г. № 580.

Алгоритм работы по бесхозяйным объектам:

– обеспечение постановки на кадастровый учет;

– сбор документов из реестров государственной и муниципальной собственности и архивов БТИ об отсутствии сведений о правах;

– постановка на учет в качестве бесхозяйного в Росреестре (ЕГРН);

– признание права в судебном порядке (через 1 год);

– регистрация права муниципальной собственности в ЕГРН.

При получении сведений от уполномоченных органов согласно запросов и изготовлении технической документации на объект недвижимости и межевого плана на земельный участок, орган местного самоуправления направляет заявление и материалы по конкретному объекту недвижимости в Управление Росреестра по Белгородской области для постановки его на кадастровый учет и государственный учет как бесхозяйную вещь, руководствуясь при этом требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2003 года № 580.

С момента постановки бесхозяйного объекта на учет в Управлении Росреестра орган местного самоуправления поселения может принимать решения по временному использованию объекта до момента регистрации в муниципальную собственность, либо снятия с учета данного объекта, как бесхозяйного.

По истечении одного года со дня постановки объекта недвижимости (домовладения, земельного участка) на государственный учет и отсутствии заявлений от других лиц, претендующих на него, орган местного самоуправления обращается с иском в Арбитражный суд, с приложением всего сформированного пакета необходимых документов по конкретному объекту о признании права муниципальной собственности поселения.

На основании вынесенного и вступившего в законную силу судебного решения о признании права собственности муниципального образования на бесхозяйное имущество (домовладение, земельный участок), сформированные в установленном порядке документы направляются в Управление Росреестра по Белгородской области, который производит государственную регистрацию права муниципальной собственности на объект, с выдачей выписки из ЕГРН установленного образца.

В соответствии с зарегистрированным правом муниципальной собственности на пустующее домовладение, в том числе вместе с земельным участком, а также бесхозный земельный участок, орган местного самоуправления выносит решение о его дальнейшем использовании в установленном законодательством порядке.

2. *Выморочное.* Формирование правовых основ для оформления выморочного имущества, включая земельные участки, в муниципальную собственность на федеральном уровне было завершено в 2013 году, когда были внесены изменения в часть третью Гражданского кодекса РФ, предусматривающие поступление в муниципальную собственность выморочных земельных участков с расположенными на них зданиями.

Алгоритм работы по объектам, относящимся к выморочному имуществу:

– сбор документов, подтверждающих отсутствие наследников;

– подача заявления нотариусу о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону на выморочное имущество и получение соответствующего свидетельства;

– в случае отказа нотариуса в выдаче свидетельства о праве на наследство по закону в судебном порядке – обращение в суд о признании права муниципальной собственности;

– признание права в судебном порядке;

– регистрация права муниципальной собственности в ЕГРН на основании выданного нотариусом свидетельства или на основании решения суда;

– признание ветхих жилых домов непригодными для проживания, снос объектов и снятие с регистрационного учета. В отношении оформленных земельных участков с разрушенными строениями, не имеющими статус объекта недвижимости, – проведение работ по вывозу мусора, благоустройству территории (по мере оформления в муниципальную собственность).

Определение «выморочного имущества» содержится в пункте 1 статьи 1151 ГК РФ, в которой также говорится, что для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется. Это означает, что при переходе выморочного имущества в собственность муниципального образования акта принятия наследства не требуется: считается, что муниципальное образование приобрело наследство в силу действия ст. 1151 ГК РФ. Статья 1153 ГК РФ определяет способы принятия наследства.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 23.07.2013 г. № 223-ФЗ «О внесении изменений в статью 1151 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения переходит выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории. По смыслу статьи 1151 ГК РФ принятие выморочного имущества – жилого помещения и земельного участка с расположенным на нем зданием в собственность сельского поселения – это обязанность муниципалитета, а не право.

В соответствии с действующим законодательством переход выморочного имущества в порядке наследования в собственность муниципальных образований имеет ряд особенностей:

– для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется (п.1 ст.1152 ГК РФ);

– отсутствует возможность отказаться от принятия наследства (п.1ст.1157 ГК РФ).

Свидетельство о праве на наследство по закону выдается муниципальному образованию в соответствии с ч.3п.1 ст.1162 ГК РФ с соблюдением норм ст.72 Закона РФ от 11.02.1993 № 4462-1 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате».

По общему правилу принятие наследства осуществляется путем подачи нотариусу по месту открытия наследства письменного заявления, в котором наследник просит в письменной форме выдать свидетельство о праве на наследство.

Заявление нотариусу о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону в отношении имущества, переходящего в порядке наследования в собственность муниципального образования, подает глава муниципального образования, руководитель органа местного самоуправления, если для него такие полномочия предусмотрены уставом муниципального образования, либо любое уполномоченное ими лицо.

Для оформления свидетельства о праве на наследство установлен единый порядок, который по аналогии распространяется на выдачу свидетельства о переходе выморочного имущества в порядке наследования по закону. Официальный документ, подтверждающий право на наследство, выдается нотариусом по месту открытия наследства.

Для обращения к нотариусу необходимо предоставить ряд документов, оговоренных в Законе РФ от 11.02.1993 № 4462-1 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате». При оформлении наследственных прав на выморочное имущество, законодательно утвержден порядок совершения нотариальных действий. Их целью является проверка ряда обстоятельств посредством изучения необходимых документов.

Согласно ст.72 Основ нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство по закону путем истребования соответствующих доказательств проверяет факт смерти наследодателя, время и место открытия наследства, наличие отношений, являющихся основанием для призвания к наследованию по закону лиц, подавших заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство, состав и место нахождения наследственного имущества.

Кроме заявления, нотариусу необходимо предъявить:

– свидетельство о смерти наследодателя или справку об актовой записи о смерти наследодателя;

– справку о последнем месте жительства наследодателя;

– устав муниципального образования, свидетельство о государственной регистрации (ОГРН), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (ИНН);

– паспорт обратившегося к нотариусу лица и документы, подтверждающие его полномочия;

– правоустанавливающие документы, подтверждающие факт права собственности наследодателя на наследственное имущество.

Состав и место расположения наследственного имущества подтверждаются обязательным представлением документов: справка о наличии, составе, местоположении, физическом износе, оценке на день смерти наследодателя, кадастровый паспорт на жилое помещение и земельный участок.

В конкретных случаях нотариус может запросить и иные необходимые для выдачи свидетельства о праве на наследство документы.

При получении отказа нотариуса о выдаче свидетельства осуществляется подача искового заявления в суд о признании права муниципальной собственности на объект, имеющий признаки выморочного имущества.

В случае положительного судебного решения, направляется обращение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области с заявлением о регистрации права собственности.

В соответствии с зарегистрированным правом муниципальной собственности на пустующее домовладение, в том числе вместе с земельным участком, а также бесхозный земельный участок, орган местного самоуправления выносит решение о его дальнейшем использовании в установленном законодательством порядке.

3. *Бесхозяйственно содержимое имущество.* Бесхозяйственно содержимое имущество – это имущество, у которого имеется собственник и который не обеспечивает его надлежащее содержание, что приводит к ветшанию и разрушению объекта недвижимости.

Алгоритм работы с бесхозяйственно содержимыми объектами в собственности граждан и юридических лиц:

1. Установление адреса собственника;

2. Уведомление собственника о несоблюдении правил благоустройства и содержания жилых помещений, недопустимости бесхозяйственного обращения с жильем, приводящего к его разрушению. В данном уведомлении собственник должен быть предупрежден о необходимости устранения нарушений с указанием разумного срока для их устранения, а также о возможности изъятия бесхозяйственного содержимого жилья в случае непринятия им мер по приведению его в

надлежащее состояние (статья 293 ГК РФ). Одновременно собственнику должно быть предложено отказаться от права в пользу муниципального образования, если он не намерен восстанавливать дом и использовать его;

3. Привлечение собственника к административной ответственности за нарушение правил благоустройства в соответствии со статьей 2.11 закона Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области», в том числе повторное в случае не устранения нарушений;

4. Проведение комиссионного обследования объекта и составление акта, подтверждающего, что собственник после его уведомления не принял мер по устранению нарушений в части бесхозяйственного содержания жилья;

5. Направление искового заявления в суд об изъятии объекта путем продажи с публичных торгов.

6. Проведение публичных торгов. Продажа объекта заинтересованному лицу, либо приобретение в муниципальную собственность;

7. Оформление объекта в муниципальную собственность в случае добровольного отказа от права, либо по результатам приобретения с публичных торгов;

8. Признание ветхих жилых домов непригодными для проживания, снос объектов и снятие с регистрационного учета. В отношении оформленных земельных участков с разрушенными строениями, не имеющими статус объекта недвижимости – проведение работ по вывозу мусора, благоустройству территории (по мере оформления в муниципальную собственность).

Также в дальнейшей работе органы местного самоуправления поселений должны:

– оказывать содействие собственникам, готовым осуществить снос ветхого объекта за счет собственных средств, в заключение договора для выполнения работ и вывоз мусора;

– оказывать содействие собственникам, намеренным продать объект, в поиске покупателей.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что работа с брошенными усадьбами является сложной и кропотливой, зачастую связанной с судебными спорами. Однако на сегодняшний день имеются все основания и механизмы для решения вопроса сокращения количества брошенных усадеб и других объектов в рамках действующего законодательства.

Для комплексного и более эффективного решения задачи наведения порядка по вопросу брошенных усадеб на территории Белгородской области запущен проект «Белгородская область –

территория без брошенных усадеб», с участием всех администраций муниципальных образований.

Результатом данного проекта будет являться:

– отсутствие ветхих, полуразрушенных усадеб, имеющих неприглядный вид;

– все пригодные для проживания усадьбы, относящиеся к выморочному или бесхозному имуществу, оформлены в муниципальную собственность и включены в жилищный фонд социального использования;

– налаженная четкая система выявления бесхозных, выморочных, неиспользуемых объектов «по горячим следам», их оформления в муниципальную собственность в досудебном (нотариальном) и судебном порядке, принятия мер к собственникам (наследникам) неиспользуемых объектов с целью побуждения к отказу от права в пользу муниципалитета, продажи либо приведения объектов в соответствие с установленными требованиями.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Земельный Кодекс РФ.
3. Градостроительный кодекс РФ.
4. Федеральный Закон № 218 от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости».
5. Решение от 4 сентября 2012 г. № 499 «Об утверждении положения об учете и приобретении права муниципальной собственности на бесхозное недвижимое имущество, расположенное на территории Белгородского района».
6. Ширина Н.В., Смурова Н.С., Калачук Т.Г. Кадастровая оценка и налогообложение объектов коммерческого назначения, расположенных на территории г. Белгорода // Вестник науки и образования Северо-Запада России. 2015. Т. 1. С. 1–10.
7. Ширина Н.В., Калачук Т.Г. Мониторинг в системе управления земельными ресурсами // Устойчивое развитие АПК: рациональное природопользование и инновации: материалы I Международной заочной научно-практической конференции. Петрозаводск: Издательство ПетрГУ, 2011. С. 173–175.
8. Ширина Н.В., Гайворонская И.А., Затолокина Н.М. Законодательные изменения в процедуре государственной кадастровой оценки объектов недвижимости // Материалы международной научно-технической конференции молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова. Белгород, 2011.

Информация об авторах

Калачук Татьяна Григорьевна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

E-mail: tatyana.calachuk@yandex.ru

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Парфенюкова Елизавета Артуровна, ассистент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

E-mail: elizaveta.sarhanova@yandex.ru

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Конечкая Анастасия Андреевна, землеустроитель.

E-mail: anastasia.k@yandex.ru

Стрелецкое сельское поселение муниципального района «Белгородский район» Белгородской области.

Россия, 308511, Белгородская область, Белгородский район, село Стрелецкое, ул. Королева, 36.

Поступила в декабре 2017 г.

© Калачук Т.Г., Парфенюкова Е.А., Конечкая А.А., 2018

T.G. Kalachuk, E.A. Parfenyukova, A.A. Koneckaya
DESIGN FEATURES IN THE MUNICIPAL PROPERTY OF OWNERLESS (ABANDONED)
OF REAL ESTATE OBJECTS ON THE TERRITORY OF BELGOROD REGION

Work with abandoned estates is a complex and painstaking, often associated with litigation. For a complete and more effective solution of the problem of restoring order on the issue of abandoned estates in the Belgorod region started the project "Belgorod region - the territory without abandoned estates". Therefore, the relevance of the topic is not in doubt. The article presents the classification of ownerless (abandoned) of the property subject to the legal status and the peculiarities of their registration in the municipal property, the algorithm works on ownerless objects, given a list of required documents to apply to the notary with the purpose of entry into the inheritance. Today there are all grounds and mechanisms to address the issue of reducing the number of abandoned farmsteads and other objects in the framework of current legislation.

Keywords: *municipal property and ownerless objects, unclaimed property, dilapidated housing, the unified state register of real estate property.*

Information about the authors

Tatyana G. Kalachuk, PhD, Assistant professor.

E-mail: tatyana.calachuk@yandex.ru

Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.

Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Elizabeth A. Parfenyukova, Postgraduate student.

E-mail: elizaveta.sarhanova@yandex.ru

Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.

Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Anastasiya A. Koneckaya, surveyor.

E-mail: anastasia.k@yandex.ru

The administration of the rural settlement Streletsky

Russia, 308511, Belgorod oblast, Belgorod region, village Musketeers, Queen st., 36.

Received in December 2017