**Рекомендации по выявлению правообладателей
ранее учтенных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органами местного самоуправления
совместно с органом регистрации прав**

Настоящие Рекомендации разработаны для целей организации мероприятий по выявлению правообладателей помещений, учтенных
в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), права на которые не зарегистрированы, а также помещений, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, расположенных
в многоквартирных домах (далее – МКД), созданных 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) и введенных в эксплуатацию
до 13.07.2015.

С 01.10.2013 в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007
№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017) при постановке на государственный кадастровый учет МКД требовалось осуществить постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком МКД), при этом с 01.01.2013 (с начала осуществления государственного кадастрового учета ОКС и помещений в государственном кадастре недвижимости) до указанной даты государственный кадастровый учет расположенных в МКД всех помещений одновременно
не являлся обязательным.

Кроме того, с 01.10.2013 и вплоть до 01.01.2017 отсутствовал запрет на постановку на государственный кадастровый учет отдельных помещений в МКД без одновременной постановки на учет как всех иных помещений, так и МКД.

Также в соответствии с частью 15 статьи 70 Закона № 218-ФЗ
(в редакции, действующей с 30.04.2021)[[1]](#footnote-1) на государственный кадастровый учет может быть поставлено помещение, расположенное в МКД, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, при условии, что такой дом был введен в эксплуатацию до 13.07.2015 и до 01.01.2017 был осуществлен государственный кадастровый учет хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком МКД.

1. Для организации работы по выявлению правообладателей расположенных в МКД помещений, в том числе в отношении которых государственный кадастровый учет не осуществлен, органу регистрации прав посредством скриптов № 1765, № 1744 рекомендуется сформировать выгрузки из ЕГРН в отношении МКД и помещений в них или только помещений, если МКД не стоит на государственном кадастровом учете. Также дополнительно органом регистрации прав могут быть использованы иные расположенные на Сервисе сбора статистики скрипты, позволяющие осуществить сбор информации о вышеуказанных объектах.
2. Путем ручного разбора, а также посредством метода фильтрации объектов недвижимости в сформированных выгрузках в формате Ecxel орган регистрации прав формирует **в разрезе муниципальных образований** субъекта Российской Федерации 2 перечня:

**I перечень** на основе выгрузки по скрипту № 1765 – МКД, созданные без привлечения денежных средств участников долевого строительства
в соответствии с Законом № 214-ФЗ и введенные в эксплуатацию
до 13.07.2015, и расположенные в них помещения, которые учтены в ЕГРН, (по дате ввода в эксплуатацию МКД (дате завершения строительства), а также с учетом сведений, содержащихся в реестре прав, ограничений прав
и обременений недвижимого имущества ЕГРН);

**II перечень** на основе выгрузки по скрипту № 1744 – помещения, государственный кадастровый учет которых осуществлен до даты проведения выгрузки по указанному скрипту, при отсутствии государственного кадастрового учета МКД, в котором они расположены (по дате государственного кадастрового учета помещений в совокупности
с отсутствием в ЕГРН сведений об МКД (связь помещения с МКД отсутствует).

1. Подготовленные в разрезе муниципальных образований субъекта Российской Федерации перечни I и II орган регистрации прав направляет
в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации
для организации дальнейшей работы органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы,
Санкт-Петербурга и Севастополя, органами местного самоуправления
(далее – уполномоченные органы).
2. 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)[[2]](#footnote-2), 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).

1. В отношении помещений, отнесенных к *1 группе*, уполномоченные органы:
	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» (далее – Закон № 218-ФЗ)
	и проведения мероприятий, предусмотренных названной статьей
	Закона № 218-ФЗ;
	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» (далее – Закон № 122-ФЗ), учитывая наличие на них ранее возникшего права физических лиц;
	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;
	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 заявление[[3]](#footnote-3), 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 8 настоящих рекомендаций).
2. В отношении отнесенных к *2 группе* помещений:
	1. учтенных в ЕГРН, но на которые не зарегистрированы права, уполномоченные органы проводят мероприятия в соответствии
	с подпунктами 5.1-5.3 настоящих Рекомендаций;
	2. сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, выявленных уполномоченным органом (не включены в перечень I), таким органам необходимо провести анализ имеющихся у него 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:
		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
		их правообладателей, а также обеспечению внесения в ЕГРН сведений о таких помещениях и выявленных правообладателях в соответствии со статьей 69.1 Закона № 218-ФЗ;
		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 8 настоящих рекомендаций).
3. В отношении отнесенных к *3 группе* помещений:
	1. учтенных в ЕГРН, но на которые не зарегистрированы права, уполномоченные органы, проводят мероприятия в соответствии
	с подпунктами 5.1-5.4 настоящих Рекомендаций;
	2. сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, выявленных уполномоченным органом (не включены в перечень II), уполномоченные органы проводят мероприятия в соответствии с подпунктами 6.2, 6.2.1, 6.2.2 настоящих Рекомендаций;

7.3. 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).

8. Если при рассмотрении указанных в пунктах 5.4, 6.2.2 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 пунктом 19 части 4 статьи 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 образование[[4]](#footnote-4);

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 пунктов 2-4 части 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, а также сведений, предусмотренных пунктом 19 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, и о выявленных в порядке статьи 69.1 Закона № 218-ФЗ уполномоченным органом его
правообладателях – собственниках помещений (машино-мест) в МКД[[5]](#footnote-5).)

1. См. также письмо Росреестра от 16.05.2018 № 14-05012-ГЕ/18 [↑](#footnote-ref-1)
2. При анализе необходимо также учитывать отнесение помещений к частному, государственному или муниципальному жилищному фонду. [↑](#footnote-ref-2)
3. 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. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. В данном случае в качестве выявленного правообладателя в кадастре недвижимости ЕГРН указываются слова «собственники помещений в многоквартирном доме». [↑](#footnote-ref-5)