



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.05.2018 № 14-05012-ГЕ/18

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по
субъектам Российской Федерации

Государственный комитет по регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кировской области**
Земцова Т.Е СЭД 08-20
№01-04-06/1172 от 17.05.2018

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями, а также принимаемыми судами решениями по вопросу государственной регистрации прав на квартиры, расположенные в многоквартирных домах, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но часть квартир в них до 01.01.2017 поставлена на государственный кадастровый учет и (или) права на них зарегистрированы, принимая во внимание важность разрешения проблемы, связанной с оформлением прав граждан на остальные квартиры, расположенные в таких многоквартирных домах, сообщает.

До 01.01.2017 в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017, далее – Закон № 221-ФЗ) мог быть осуществлен государственный кадастровый учет жилых помещений в многоквартирном доме без одновременного кадастрового учета такого многоквартирного дома.

При этом по правилам Закона № 221-ФЗ уполномоченные органы обязаны были направлять в орган кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими в том числе решений о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (часть 1 статьи 15).

В соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, уполномоченные

на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, обязаны в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

Кроме того, часть 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ предусматривает одновременное осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в том числе в связи с созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая изложенное, предлагаем следующий порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на квартиры, расположенные в многоквартирных домах, часть квартир в которых до 01.01.2017 поставлена на государственный кадастровый учет и (или) права на них зарегистрированы.

1. В случае обращения в орган регистрации прав органа или организации, уполномоченных на выдачу разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома.

В силу части 5 статьи 14, части 1 статьи 19, части 4 статьи 40 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета многоквартирного дома и расположенных в нем помещений осуществляется на основании соответствующего заявления и прилагаемых к нему документов (в том числе разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и прилагаемого к нему технического плана).

Наличие в техническом плане, прилагаемом к разрешению на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, сведений о квартирах, кадастровый учет которых осуществлен до 01.01.2017, не должно препятствовать осуществлению государственного кадастрового учета многоквартирного дома и остальных расположенных в нем помещений ввиду того, что соответствующее основание для приостановления государственного кадастрового учета в указанном случае Законом № 218-ФЗ не предусматривается.

При наличии проблем в подготовке необходимых для государственного кадастрового учета многоквартирного дома документов необходимо организовать взаимодействие с органом, уполномоченным на выдачу разрешения на ввод объекта

капитального строительства в эксплуатацию, в том числе, если это необходимо, путем создания соответствующей рабочей группы, в целях скорейшего завершения подготовки необходимых документов и их представления в орган регистрации прав.

2. В случае обращения в орган регистрации прав правообладателя квартиры, являющейся частью многоквартирного дома, сведения о котором в ЕГРН отсутствуют, с заявлением о государственном кадастровом учете такой квартиры и государственной регистрации прав на такую квартиру.

При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на квартиру, расположенную в многоквартирном доме, сведения о котором не внесены в ЕГРН, но при этом в ЕГРН имеются сведения об иных квартирах в указанном доме, необходимо учитывать следующее.

Согласно части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

На основании частей 2, 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет квартиры осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав на нее на основании заявления и прилагаемых к нему документов, в том числе технического плана и правоустанавливающих документов на квартиру.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане в том числе на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место (часть 10 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

В этой связи в состав приложения к техническому плану квартиры должны быть включены разрешение на ввод многоквартирного дома, в котором она расположена, в эксплуатацию и проектная документация многоквартирного дома.

До 01.01.2017 подготовка технических планов помещений (в том числе квартир) осуществлялась по правилам, предусмотренным приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», которым предусматривалось, что сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания или сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта помещения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в

котором находится помещение; копии указанных документов включались в состав приложения к техническому плану (пункт 13).


Таким образом, осуществление государственного кадастрового учета квартиры до 01.01.2017 сопровождалось представлением (направлением) в орган кадастрового учета документов, подтверждающих создание и самого многоквартирного дома (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проектной документации, технического паспорта, как приложения к техническому плану на квартиру), соответственно, кадастровый учет квартиры (и регистрация прав на нее), в том числе как объекта гражданских и жилищных прав, подтверждает и существование такого многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В этой связи представляется, что в случае осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на квартиру, расположенную в многоквартирном доме, сведения о котором не внесены в ЕГРН, но при этом в ЕГРН имеются сведения об иных квартирах в указанном доме, внесенные до 01.01.2017, сведения, указанные в положениях пункта 8 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, вносятся при (после) постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома. При необходимости получения органом регистрации прав дополнительной информации о многоквартирном доме, в том числе разрешения на ввод в эксплуатацию, такая информация (документы) должна быть запрошена в соответствующем органе, к полномочиям которого относятся вопросы, связанные с вводом в эксплуатацию многоквартирных домов.

Изложенные в настоящем письме рекомендации предлагаем также учитывать при рассмотрении уже представленных в орган регистрации прав документов, в том числе, если по результатам правовой экспертизы осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостановлено.

Одновременно с этим отмечаем, что при представлении документов, необходимых для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на квартиру, расположенную в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после 13.07.2015, орган регистрации прав должен принять все необходимые меры для получения у органа, уполномоченного на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, документов, необходимых для постановки многоквартирного дома на государственный кадастровый учет, а в случае их неполучения, в том числе по причине отказа уполномоченного органа представить их в орган регистрации прав, – проинформировать органы прокуратуры.



Г.Ю. Елизарова