



**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

04.04.2017 № 14-04222-ГЕ/17

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство  
экономического развития  
Российской Федерации

Департамент недвижимости

На поручение Минэкономразвития России

(

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение

, учитывая, что в соответствии с пунктом 1 статьи 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК) письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Министерство финансов Российской Федерации, сообщает.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV (в том числе безвозмездное пользование) ЗК, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом согласно статье 26 ЗК:

права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV (в том числе безвозмездное пользование) ЗК, удостоверяются документами в соответствии с Законом № 218-ФЗ;

договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, государственной регистрации подлежит договор безвозмездного пользования земельным участком, заключенный на срок не менее одного года; в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с записью о государственной регистрации такого договора вносится запись об ограничении права собственности на земельный участок в виде безвозмездного пользования им.

Согласно пунктам 2, 3 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется в том числе по заявлению:

правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, – при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ;

сторон договора – при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ.

При этом в силу части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Указанные правила, как установлено частью 9 статьи 51 Закона № 218-ФЗ, применяются и при государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленным объектом культурного наследия.

Учитывая, что порядок государственной регистрации безвозмездного пользования земельным участком не отличается от порядка государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия, полагаем возможным при государственной регистрации безвозмездного пользования земельным участком применение по аналогии правил части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ.

При этом в письме от 25.05.2016 № 03-05-06-03/29946 Минфин России разъяснил, что:

в случае обращения органа государственной власти или органа местного самоуправления с заявлением о государственной регистрации договора аренды

земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, плательщиком государственной пошлины должен выступать орган государственной власти или орган местного самоуправления, который на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК освобожден от уплаты государственной пошлины за совершение указанного действия;

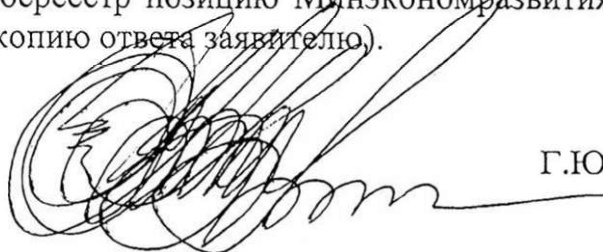
в случае одновременного обращения при совершении указанного юридически значимого действия органа государственной власти или органа местного самоуправления, освобожденного от уплаты государственной пошлины, и арендаторов на основании пункта 2 статьи 333.18 НК размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК.

Учитывая, что государственная регистрация безвозмездного пользования (ссуды), как указано выше, осуществляется в порядке, аналогичном для государственной регистрации аренды, полагаем, что изложенный в указанном письме Минфина России вывод применим при государственной регистрации договора безвозмездного пользования земельным участком на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.

2. Если с заявлением о государственной регистрации прав обращается юридическое лицо, учитывая, что при осуществлении государственной регистрации договора безвозмездного пользования земельным участком в соответствии со статьей 25 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется одно регистрационное действие – государственная регистрация договора безвозмездного пользования земельным участком, государственная пошлина должна быть уплачена один раз (независимо от количества объектов недвижимости, являющихся предметом договора безвозмездного пользования) – за государственную регистрацию данного договора в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК.

Аналогичная позиция содержится в письме Росреестра от 08.09.2011 № 14-5768 СВ, согласованном Минфином России.

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-47. 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: minceconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

20.04.2017 № АЭЗи-2234

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О рассмотрении обращения**

На вх \_\_\_\_\_

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в рамках компетенции рассмотрел обращение относительно оплаты государственной пошлины при осуществлении государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по существу обращения полагаем возможным отметить следующее.

С 1 января 2017 года порядок осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества установлен Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Согласно пунктам 2, 3 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется в том числе по заявлению:

правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого

устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, – при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ;

сторон договора – при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ.

При этом в силу части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

Указанные правила, как установлено частью 9 статьи 51 Закона № 218-ФЗ, применяются и при государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленным объектом культурного наследия.

Учитывая, что порядок государственной регистрации безвозмездного пользования земельным участком не отличается от порядка государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия, полагаем возможным при государственной регистрации безвозмездного пользования земельным участком применение по аналогии правил части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии со статьей 17 Закона о регистрации недвижимости за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК).

Следует отметить, что в силу статьи 34.2 НК представление письменных разъяснений налоговым органам, налогоплательщикам, ответственным участникам консолидированной группы налогоплательщиков, плательщикам сборов и налоговым

агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах отнесено к полномочиям Министерства финансов Российской Федерации.

Вместе с тем в письме от 25 мая 2016 г. № 03-05-06-03/29946 Минфин России разъяснил, что:

в случае обращения органа государственной власти или органа местного самоуправления с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, плательщиком государственной пошлины должен выступать орган государственной власти или орган местного самоуправления, который на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК освобожден от уплаты государственной пошлины за совершение указанного действия;

в случае одновременного обращения при совершении указанного юридически значимого действия органа государственной власти или органа местного самоуправления, освобожденного от уплаты государственной пошлины, и арендаторов на основании пункта 2 статьи 333.18 НК размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК.

Учитывая, что государственная регистрация безвозмездного пользования (ссуды), как указано выше, осуществляется в порядке, аналогичном для государственной регистрации аренды, полагаем, что изложенный в указанном письме Минфина России вывод применим при государственной регистрации договора безвозмездного пользования земельным участком на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.

Если с заявлением о государственной регистрации прав обращается юридическое лицо, учитывая, что при осуществлении государственной регистрации договора безвозмездного пользования земельным участком в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется одно регистрационное действие - государственная регистрация договора безвозмездного пользования земельным участком, государственная пошлина должна быть уплачена один раз (независимо от количества объектов недвижимости, являющихся предметом договора безвозмездного пользования) - за государственную регистрацию данного договора в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК.

Дополнительно отмечаем, что письма Минэкономразвития России не содержат

правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Минэкономразвития России

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

26.04.2017 № 14-05427-ГЕ/17

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с поручением Минэкономразвития России от 12.04.2017 № 41137 обращение от 06.04.2017 № 20-728, сообщает.

Согласно пункту 3 статьи 22 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), если права залогодержателя удостоверяются закладной, *орган регистрации прав обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 22, а также подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке.*

Пунктом 1 статьи 14 Закона об ипотеке установлено, что:

закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом регистрации прав должна в том числе содержать:

- наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации (подпункт 10);

- сведения о государственной регистрации ипотеки, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Закона об ипотеке (подпункт 13);

в случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, обеспечивается органом регистрации прав. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 Закона об ипотеке (подпункт 14).



При этом Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» из пункта 2 статьи 22 Закона об ипотеке исключены нормы, определявшие состав сведений о государственной регистрации ипотеки, подлежащих внесению в том числе в закладную.

Также в соответствии с пунктом 105 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, на все подлинные экземпляры договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа, вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие:

полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

место государственной регистрации ипотеки;

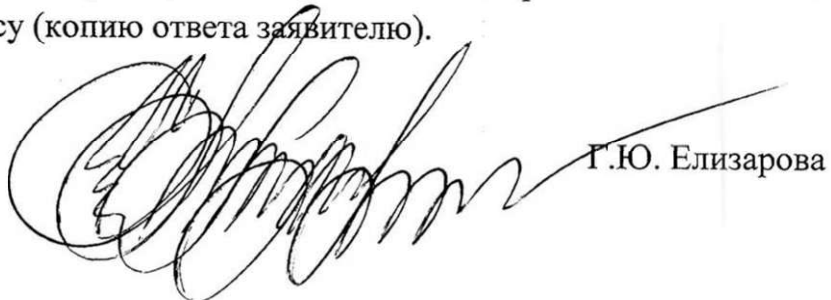
дату и номер регистрации ипотеки.

Таким образом, сведения о месте регистрации права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и сведения о государственной регистрации ипотеки вносятся в закладную органом регистрации прав. В качестве места регистрации, полагаем, достаточным указанием названия соответствующего субъекта Российской Федерации, в пределах которого действует орган регистрации прав, осуществивший государственную регистрацию, для территориального органа Росреестра, действующего в пределах нескольких субъектов Российской Федерации, – субъект Российской Федерации, в котором расположен центральный аппарат такого территориального органа Росреестра, а для Росреестра (центрального аппарата) – г. Москва; применительно к номеру регистрации прав эти сведения определяются по указываемому в его составе номеру субъекта Российской Федерации.

Одновременно, учитывая, что название субъекта Российской Федерации, в пределах которого действует орган регистрации прав, осуществивший государственную регистрацию, указывается при внесении в закладную наименования данного органа, полагаем возможным в целях исключения дублирования информации в закладной рассмотреть вопрос о внесении изменений в пункт 1 статьи 14 Закона об ипотеке в части исключения необходимости указания в закладной места государственной регистрации права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки,

принадлежит залогодателю, и ипотеки (с внесением аналогичных изменений в пункт 105 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943).

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: minceconom@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru

1005-2014 № 2231-2044

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

от  
Вх.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу включения отдельных сведений в закладную, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 3 статьи 22 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган регистрации прав обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 22, а также подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ.

Пунктом 1 статьи 14 Закона об ипотеке установлено, что Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом регистрации прав должна в том числе содержать:

Минэкономразвития России  
Их. № \_\_\_\_\_  
Дата \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_

– наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации (подпункт 10);

– сведения о государственной регистрации ипотеки, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Закона № 102-ФЗ (подпункт 13).

В соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ в случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ, обеспечивается органом регистрации прав. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 Закона № 102-ФЗ.

В силу статьи 14 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» форма специальной регистрационной надписи, состав включаемых в нее сведений и требования к ее заполнению устанавливались приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 г. № 765.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» из пункта 2 статьи 22 Закона № 102-ФЗ исключены положения о составе сведений, включаемых в надпись, удостоверяющую государственную регистрацию ипотеки, подлежавших внесению в том числе в закладную.

Согласно статье 28 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 г., состав сведений специальной регистрационной надписи также устанавливается Минэкономразвития России.

В соответствии с пунктом 105 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, также вступившего в силу с 1 января 2017 г., на все подлинные экземпляры договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа, вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие:

полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, место государственной регистрации ипотеки, дату и номер регистрации ипотеки.

Таким образом, при государственной регистрации ипотеки в силу закона сведения о месте регистрации права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и сведения о государственной регистрации ипотеки вносятся в закладную органом регистрации прав.

В случае составления закладной в связи с заключением договора об ипотеке, в качестве места регистрации права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, полагаем достаточным указания названия соответствующего субъекта Российской Федерации, в пределах которого действует орган регистрации прав, осуществивший государственную регистрацию, для территориального органа Росреестра, действующего в пределах нескольких субъектов Российской Федерации, - субъект Российской Федерации, в котором расположен центральный аппарат такого территориального органа Росреестра, а для Росреестра (центрального аппарата) – г. Москва. Применительно к номеру регистрации прав эти сведения определяются по указываемому в его составе номеру субъекта Российской Федерации.

Отмечаем также, что рассматриваемый вопрос будет учтен при разработке проекта федерального закона, направленного на совершенствование действующего законодательства в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



Министерство экономического развития  
Российской Федерации

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
125993

от 17 МАР 2017 № 01-243/07

на № от

О разъяснении порядка государственной  
регистрации перехода права собственности  
покупателю муниципального имущества

(далее - департамент) в соответствии с Положением, утвержденным решением  
, осуществляет  
функции по управлению и распоряжению муниципальным имуществом  
включенным в состав муниципальной имущественной казны, в том  
числе продажу недвижимости, безвозмездную передачу жилых помещений в  
собственность граждан (приватизация жилых помещений), а также заключение  
договоров социального найма жилых помещений, договоров мены в порядке  
переселения граждан из аварийного жилья.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2017 Федерального закона от  
13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее -  
Федеральный закон № 218-ФЗ) просим разъяснить следующее.

Согласно ч.2 ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ орган местного  
самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение  
объекта недвижимости возникают на основании акта органа местного  
самоуправления либо сделки с органом местного самоуправления, в срок не  
позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой  
сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о  
государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в  
отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке,  
установленном статьей 18 Федерального закона № 218-ФЗ.

Управление государственной регистрации, кадастровый и картографии по  
области письмом от  
проинформировало администрацию о необходимости подачи двух  
заявлений (за орган местного самоуправления и за вторую сторону сделки) с  
приложением документа, подтверждающего оплату государственной пошлины,  
в течение 5 рабочих дней с момента совершения соответствующей сделки.

Вместе с тем в ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ прямо не поименован случай прекращения права муниципальной собственности (как, например это сделано в ст. 21 указанного Федерального закона).

Кроме того, Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлен ряд особенностей при оформлении сделок купли-продажи муниципального имущества, в том числе:

- согласно ч. 15 ст. 18 передача муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества;

- согласно ч. 4 ст. 32 право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Основанием государственной регистрации такого имущества является договор купли-продажи недвижимого имущества, а также передаточный акт или акт приема-передачи имущества. Расходы на оплату услуг регистратора возлагаются на покупателя.

- согласно ч. 8 ст. 43 с даты вступления в силу Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ не взимается плата за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество казны муниципального образования в целях совершения сделок приватизации муниципального имущества.

До вступления в Федеральный закон №218-ФЗ департамент после полной оплаты имущества и подписания акта приема-передачи выдавал покупателю комплект документов для государственной регистрации перехода права на имущество (справка о полной оплате, заявление на регистрацию прекращения права муниципальной собственности от департамента, доверенность на подачу заявления от лица департамента). После чего покупатель в соответствии с требованиями НК РФ оплачивал государственную пошлину и вместе со своим заявлением на регистрацию права подавал полный комплект документов на государственную регистрацию перехода права собственности (из муниципальной в частную собственность) в многофункциональный центр.

Сделка по передаче муниципального жилого помещения в собственность граждан (приватизация жилого помещения) осуществляется на основании распоряжения департамента в соответствии с Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Со стороны департамента подписывается договор передачи в собственность жилых помещений, и направляется на подписание гражданам через многофункциональный центр. В законе о приватизации жилищного фонда не установлен срок обязательного подписания такого договора со стороны граждан, а также не установлен срок государственной регистрации права собственности на приобретенное жилое помещение. Таким образом, невозможно предусмотреть дату подписания указанного договора гражданином со своей стороны, а, следовательно, и исчислить 5 рабочих дней с этой даты. В результате орган местного самоуправления оказывается заведомо не в состоянии исполнить норму ч. 2 ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ.

В большинстве случаев нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда являются малоимущие и социально

незащищенные категории граждан, для которых оплата государственной пошлины является крайне обременительной. При таких обстоятельствах орган местного самоуправления будет вынужден направлять заявления на регистрацию без документов об оплате государственной пошлины. В результате чего регистрация будет приостановлена, а впоследствии получен отказ в регистрации. Таким образом, большой объем работы, прodelываемый органом местного самоуправления и регистрирующим органом, может оказаться безрезультатным.

**Учитывая вышеизложенное, департамент просит разъяснить:**

1. Распространяет ли свое действие ч.2 ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ на случаи государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности и перехода права собственности к покупателю муниципального имущества в результате предоставления ему преимущественного права выкупа объектов недвижимости или приобретения им имущества на торгах в порядке Федерального закона 178-ФЗ, Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1?

2. В случае если департаменту необходимо подавать заявления о государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности и перехода права собственности к покупателю (самостоятельно от своего имени и от имени покупателя), правомерно ли исчислять пятидневный срок на подачу таких заявлений с момента подписания сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества (т.е. для целей ч.2 ст. 19 Федерального закона №218-ФЗ под моментом совершения сделки понимать момент подписания акта приема-передачи имущества)?

3. В случае если департаменту необходимо подавать заявления о государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности и перехода права собственности к покупателю (самостоятельно от своего имени и от имени покупателя) вправе ли департамент требовать от покупателя муниципального имущества или гражданина, осуществляющего приватизацию жилого помещения, представления документа, подтверждающего оплату им государственной пошлины в ограниченный определенными временными рамками срок для его приобщения к заявлениям на регистрацию (поскольку в случае отсутствия указанного документа регистрация не будет осуществлена)?

4. В случае заключения договоров мены, обязан ли орган местного самоуправления подавать на регистрацию заявления от имени граждан в отношении обоих жилых помещений, в том числе передаваемого жилого помещения, являющегося собственностью гражданина?

5. В случае заключения договоров социального найма исчисление 5 рабочих дней необходимо начинать с даты принятия решения органом местного самоуправления или с даты подписания договора сторонами?

Руководитель департамента







**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

10.04.2017 № 14-04547-ГЕ/17

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Минэкономразвития России

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с поручением Минэкономразвития России от 28.03.2017 № 33748 обращение

от 17.03.2017 № 01-240/ОП, сообщает.

В силу части 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 Закона № 218-ФЗ. (Аналогичная норма содержалась и в статье 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».)

1. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК).

Согласно пункту 2 статьи 218 ГК право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

При этом имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (статья 217 ГК).

Под приватизацией государственного и муниципального имущества в статье 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона № 178-ФЗ государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе (за плату либо посредством передачи в государственную или муниципальную собственность акций акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество, либо акций, долей в уставном капитале хозяйственных обществ, созданных путем преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий).

Согласно Закону Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»:

приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений (статья 1);

передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством (статья 7).

Таким образом, в рассматриваемой в обращении ситуации будет осуществляться государственная регистрация перехода права государственной (муниципальной) собственности на отчуждаемый объект недвижимости и возникновения права собственности юридического (физического) лица на него на основании сделки с органом государственной власти (органом местного самоуправления) и к данной ситуации подлежат применению положения части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.

Заявление о государственной регистрации прав в данном случае в качестве заявителя должно быть заполнено, подписано и представлено в орган регистрации прав соответствующим органом государственной власти (органом местного самоуправления), но от имени (в качестве представителя) лица, чье право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникает на основании акта данного органа государственной власти (органа местного

самоуправления) либо сделки с данным органом государственной власти (органом местного самоуправления).

При подаче соответствующим органом государственной власти (органом местного самоуправления) в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, заявления о государственной регистрации прав:

в таком заявлении заполняется реквизит 7 «Сведения о правообладателе» (в нем должны быть указаны сведения о соответствующем физическом или юридическом лице, право которого (ограничение права или обременение объекта недвижимости в пользу которого) регистрируется);

в заявлении заполняется реквизит 8.1.2 «Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – юридическом лице (в том числе органе государственной власти, ином государственном органе, органе местного самоуправления)» (в нем должны быть указаны сведения о соответствующем органе государственной власти, органе местного самоуправления). При этом в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя следует указывать часть 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ и реквизиты соответствующих акта (сделки) органа государственной власти (органа местного самоуправления), изданного (принятого, заключенной) в отношении представляемого лица.

При этом, если в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, государственная регистрация прав осуществляется на основании сделки об отчуждении недвижимого имущества, то орган государственной власти (орган местного самоуправления) также должен представить от своего имени (или от имени представляемого им публичного образования) заявление о государственной регистрации перехода права.

2. В тех случаях, когда документ, подтверждающий передачу имущества (акта приема-передачи имущества), является основанием для государственной регистрации права (необходимым для ее осуществления документом, в том числе документом, с которым закон связывает момент возникновения права, либо документом, подтверждающим исполнение сторонами сделки ее условий), полагаем, что установленный частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ срок с учетом статьи 153 ГК должен исчисляться с момента подписания сторонами документа, подтверждающего передачу имущества (акта приема-передачи имущества).

3. Относительно уплаты государственной пошлины в случае представления заявления о государственной регистрации права, ограничения права на недвижимое имущество или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа

местного самоуправления, соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, даны разъяснения Минфином России в письме от 02.12.2015 № 03-05-04-03/70406.

Кроме того, в письме Минфина России от 25.05.2016 № 03-05-06-03/29946 также рассматривается ситуация с государственной регистрацией договора аренды, при которой осуществляется одно юридически значимое действие – государственная регистрация сделки – в отношении обеих сторон договора, в связи с чем к данной ситуации, как указано в комментируемом письме, подлежат применению положения пункта 2 статьи 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации.

При этом в силу части 7 статьи 18 Закона № 218-ФЗ представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется; заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

Если на момент представления заявления о государственной регистрации права и прилагаемых к нему документов государственная пошлина не уплачена и необходимость ее уплаты предусмотрена частью второй Налогового кодекса Российской Федерации, заявителю одновременно с уведомлением о приеме таких документов, предусмотренным частью 17 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, выдается (направляется) информация, содержащая уникальный идентификатор платежа для уплаты государственной пошлины, с указанием даты, до которой необходимо уплатить государственную пошлину (пункт 6 Порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883).

В свою очередь, в силу пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан вернуть заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения по основанию, указанному в пункте 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, осуществляется в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 3 данной статьи (часть 2 статьи 29).

При этом в силу подпункта 15 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, освобождаются

от уплаты государственной пошлины за совершение действий, предусмотренных подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Основанием для предоставления данной льготы является документ, выданный в установленном порядке. Такой документ должен быть представлен в орган регистрации прав вместе с иными необходимыми для государственной регистрации прав документами.

4. В соответствии со статьями 567, 570 ГК по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой; каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен; если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

Учитывая изложенное, в случае заключения договора мены с органом государственной власти (органом местного самоуправления), должны быть осуществлены государственная регистрация:

перехода права физического лица на принадлежащее ему одно из являющихся предметом договора мены жилых помещений и права государственной (муниципальной) собственности на него;

перехода права государственной (муниципальной) собственности на другое являющееся предметом договора мены жилое помещение и права собственности физического лица на него.

При этом, поскольку в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ не содержится указание на то, что ее положения применяются только к случаям, когда на основании сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления возникают права у физических лиц и юридических лиц (не у органов государственной власти, органов местного самоуправления, публичных образований, от имени которых они действуют), кроме того, по договору мены недвижимости у каждой из сторон возникают права на приобретаемые ею объекты недвижимости и прекращаются права на отчуждаемые, полагаем, что органы государственной власти (органы местного самоуправления) обязаны направить в орган регистрации прав заявления о совершении всех указанных выше регистрационных действий (в том числе заявление о государственной регистрации перехода права физического лица на принадлежащее ему жилое помещение, являющееся предметом договора мены).

5. В силу пункта 2 статьи 674 ГК, части 4 статьи 91.1 Жилищного кодекса Российской Федерации ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании *договора найма* такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, либо возникающее на основании *договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования*, подлежит государственной регистрации в порядке,

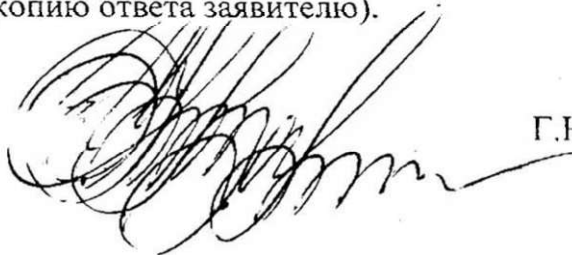
установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Аналогичная норма содержится в части 2 статьи 51 Закона № 218-ФЗ.

При этом в отношении *договора социального найма* жилого помещения Жилищный кодекс Российской Федерации (в частности, его статьи 60, 63) не содержит положений о государственной регистрации сделки и обременения жилого помещения.

Если в описанной в обращении ситуации имеется в виду договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, то, учитывая, что именно данный договор будет являться основанием для государственной регистрации соответствующего обременения, установленный частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ срок должен исчисляться с даты заключения договора (либо, с учетом пункта 2 настоящего письма, с даты подписания сторонами документа, подтверждающего передачу имущества (акта приема-передачи имущества)).

Просим направить в Росреестр позицию-Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва.  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

*26.04.2014 № 4234-2062*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

от \_\_\_\_\_

На вх. . .

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в рамках компетенции рассмотрел обращение \_\_\_\_\_ сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по существу обращения полагаем возможным отметить следующее.

1. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК).

Согласно пункту 2 статьи 218 ГК право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

При этом имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность юридических лиц

в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (статья 217 ГК).

Под приватизацией государственного и муниципального имущества в статье 1 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон № 178-ФЗ) понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона № 178-ФЗ государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе (за плату либо посредством передачи в государственную или муниципальную собственность акций акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество, либо акций, долей в уставном капитале хозяйственных обществ, созданных путем преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий).

Согласно Закону Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»:

приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений (статья 1);

передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством (статья 7).

Таким образом, в рассматриваемой в обращении ситуации будет осуществляться государственная регистрация перехода права государственной (муниципальной) собственности на отчуждаемый объект недвижимости и возникновения права собственности юридического (физического) лица на него на основании сделки с органом государственной власти (органом местного самоуправления) и к данной ситуации подлежат применению положения части 2 статьи 19 Федерального закона



от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Заявление о государственной регистрации прав в данном случае в качестве заявителя должно быть заполнено, подписано и представлено в орган регистрации прав соответствующим органом государственной власти (органом местного самоуправления), но от имени (в качестве представителя) лица, чье право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникает на основании акта данного органа государственной власти (органа местного самоуправления) либо сделки с данным органом государственной власти (органом местного самоуправления).

При подаче соответствующим органом государственной власти (органом местного самоуправления) в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, заявления о государственной регистрации прав:

в таком заявлении заполняется реквизит 7 «Сведения о правообладателе» (в нем должны быть указаны сведения о соответствующем физическом или юридическом лице, право которого (ограничение права или обременение объекта недвижимости в пользу которого) регистрируется);

в заявлении заполняется реквизит 8.1.2 «Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – юридическом лице (в том числе органе государственной власти, ином государственном органе, органе местного самоуправления)» (в нем должны быть указаны сведения о соответствующем органе государственной власти, органе местного самоуправления). При этом в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя следует указывать часть 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ и реквизиты соответствующих акта (сделки) органа государственной власти (органа местного самоуправления), изданного (принятого, заключенной) в отношении представляемого лица.

При этом, если в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, государственная регистрация прав осуществляется на основании сделки об отчуждении недвижимого имущества, то орган государственной власти (орган местного самоуправления) также должен представить от своего имени (или от имени

представляемого им публичного образования) заявление о государственной регистрации перехода права.

2. В тех случаях, когда документ, подтверждающий передачу имущества (акта приема-передачи имущества), является основанием для государственной регистрации права (необходимым для ее осуществления документом, в том числе документом, с которым закон связывает момент возникновения права, либо документом, подтверждающим исполнение сторонами сделки ее условий), полагаем, что установленный частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ срок с учетом статьи 153 ГК должен исчисляться с момента подписания сторонами документа, подтверждающего передачу имущества (акта приема-передачи имущества).

3. Относительно уплаты государственной пошлины в случае представления заявления о государственной регистрации права, ограничения права на недвижимое имущество или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, даны разъяснения Минфином России в письме от 2 декабря 2015 г. № 03-05-04-03/70406.

Кроме того, в письме Минфина России от 25 мая 2016 г. № 03-05-06-03/29946 также рассматривается ситуация с государственной регистрацией договора аренды, при которой осуществляется одно юридически значимое действие – государственная регистрация сделки – в отношении обеих сторон договора, в связи с чем к данной ситуации, как указано в комментируемом письме, подлежат применению положения пункта 2 статьи 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации.

При этом в силу части 7 статьи 18 Закона № 218-ФЗ представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется; заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

Если на момент представления заявления о государственной регистрации права и прилагаемых к нему документов государственная пошлина не уплачена и необходимость

ее уплаты предусмотрена частью второй Налогового кодекса Российской Федерации, заявителю одновременно с уведомлением о приеме таких документов, предусмотренным частью 17 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, выдается (направляется) информация, содержащая уникальный идентификатор платежа для уплаты государственной пошлины, с указанием даты, до которой необходимо уплатить государственную пошлину (пункт 6 Порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2015 г. № 883).

В свою очередь, в силу пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения по основанию, указанному в пункте 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, осуществляется в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 3 данной статьи (часть 2 статьи 29).

При этом в силу подпункта 15 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, освобождаются от уплаты государственной пошлины за совершение действий, предусмотренных подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Основанием для предоставления данной льготы является документ, выданный в установленном порядке. Такой документ должен быть представлен в орган регистрации прав вместе с иными необходимыми для государственной регистрации прав документами.

4. В соответствии со статьями 567, 570 ГК по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой; каждая

из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен; если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

Учитывая изложенное, в случае заключения договора мены с органом государственной власти (органом местного самоуправления), должны быть осуществлены государственная регистрация:

перехода права физического лица на принадлежащее ему одно из являющихся предметом договора мены жилых помещений и права государственной (муниципальной) собственности на него;

перехода права государственной (муниципальной) собственности на другое являющееся предметом договора мены жилое помещение и права собственности физического лица на него.

При этом, поскольку в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ не содержится указание на то, что ее положения применяются только к случаям, когда на основании сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления возникают права у физических лиц и юридических лиц (не у органов государственной власти, органов местного самоуправления, публичных образований, от имени которых они действуют), кроме того, по договору мены недвижимости у каждой из сторон возникают права на приобретаемые ею объекты недвижимости и прекращаются права на отчуждаемые, полагаем, что органы государственной власти (органы местного самоуправления) обязаны направить в орган регистрации прав заявления о совершении всех указанных выше регистрационных действиях (в том числе заявление о государственной регистрации перехода права физического лица на принадлежащее ему жилое помещение, являющееся предметом договора мены).

5. В силу пункта 2 статьи 674 ГК, части 4 статьи 91.1 Жилищного кодекса Российской Федерации ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, либо возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, подлежит

государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Аналогичная норма содержится в части 2 статьи 51 Закона № 218-ФЗ.

При этом в отношении договора социального найма жилого помещения Жилищный кодекс Российской Федерации (в частности, его статьи 60, 63) не содержит положений о государственной регистрации сделки и обременения жилого помещения.

Если в описанной в обращении ситуации имеется в виду договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, то, учитывая, что именно данный договор будет являться основанием для государственной регистрации соответствующего обременения, установленный частью 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ срок должен исчисляться с даты заключения договора (либо, с учетом пункта 2 настоящего письма, с даты подписания сторонами документа, подтверждающего передачу имущества (акта приема-передачи имущества)).

Дополнительно обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



**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

01.02.2017 № 14-01120-7E/17

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Минэкономразвития России

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с поручениями Минэкономразвития России от 16.01.2017 № 895-ОГ, № 934-ОГ обращения 12.01.2017, учитывая, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации, а также практики его применения, сообщает.

По вопросу 1 поручения № 895-ОГ.

Как представляется, документы, не предусмотренные статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», не могут поступить (не поступят) на рассмотрение в орган регистрации прав в порядке, установленном названными нормативными правовыми актами, в том числе с учетом того, что предусмотренные пунктом 3 названного постановления Правительства Российской Федерации форматы предоставления сведений в единой системе межведомственного электронного взаимодействия, которые

используются в процессе информационного взаимодействия при ведении Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, и схемы, которые используются для формирования документов в формате XML в процессе информационного взаимодействия при ведении Единого государственного реестра недвижимости, разрабатываются и утверждаются только для документов, указанных в статье 32 Закона № 218-ФЗ, то есть в связи с непрохождением форматно-логического контроля в единой системе межведомственного электронного взаимодействия такие документы не будут получены органом регистрации прав и какое-либо решение по ним органом регистрации прав приниматься не будет.

По вопросу 3 поручения № 895-ОГ.

1. Согласно части 3 статьи 8 Закона № 218-ФЗ к дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ), и сведения, которые в соответствии с частями 1 – 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ вносятся в уведомительном порядке.

В силу статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

в порядке межведомственного информационного взаимодействия – при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества;

в уведомительном порядке – при внесении в установленных Законом № 218-ФЗ случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

При этом в случае, если указанные в частях 1, 5, 7 – 9, 12, 13 статьи 32 Закона № 218-ФЗ сведения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, *заинтересованное лицо* вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (часть 1 статьи 33 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, с заявлением об учете изменений дополнительных сведений об объекте недвижимости, указанных в частях 1, 5 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, вправе обратиться любое лицо. При этом орган регистрации прав отказывает во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, если органы государственной власти и органы местного самоуправления уведомляют об отсутствии документов

(содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия (часть 4 статьи 33 Закона № 218-ФЗ).

Лица, по заявлению которых в Единый государственный реестр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимости, указанные в частях 2, 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ, указаны в названных нормах статьи 38 Закона № 218-ФЗ.

2. Часть 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ устанавливает, что при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости.

В случае, указанном в обращении (учитывая, что многоквартирный дом в целом не является объектом вещных прав, подлежащих государственной регистрации), представляется возможным осуществление государственного кадастрового учета здания – многоквартирного дома – в связи с изменением его основных характеристик по заявлению собственников помещений в таком здании (представителя, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома на подачу такого заявления).

Также, учитывая положения статей 8, 13, 16 Федерального закона 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), то, что многоквартирный дом в целом не является объектом гражданских прав, но в то же время не может быть поставлен на государственный кадастровый учет без входящих в его состав помещений (в том числе составляющих общее имущество в многоквартирном доме), полагаем, что заявление о государственном кадастровом учете изменений многоквартирного дома (помещений в нем), созданного в порядке Закона № 214-ФЗ, может быть представлено владеющим на соответствующем праве земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, застройщиком, если права участников долевого строительства на соответствующие помещения в таком многоквартирном доме не зарегистрированы в установленном порядке.

3. Исходя из смысла статьи 15 Закона № 218-ФЗ, принимая во внимание в том числе постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», полагаем, что, с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет созданного многоквартирного дома и помещений в нем могут обратиться собственники помещений в нем, а если такой многоквартирный дом создан в соответствии с Законом № 214-ФЗ и права участников долевого строительства на помещения в многоквартирном доме не зарегистрированы, – собственник земельного участка либо лицо,



которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве (в т.ч. застройщик – арендатор земельного участка).

По вопросу 4 поручения № 895-ОГ.

В соответствии со статьей 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ):

технические паспорта, оценочная и иная хранившаяся по состоянию на 01.01.2013 в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации являются собственностью субъекта Российской Федерации. Хранение технических паспортов, оценочной и иной хранившейся по состоянию на 01.01.2013 в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации относится к полномочиям соответствующего субъекта Российской Федерации (часть 2.1);

постоянное хранение указанных в части 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ технических паспортов, оценочной и иной документации может осуществляться органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, учреждением либо организацией, заключившими с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации договор хранения указанных в части 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ технических паспортов, оценочной и иной документации, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (часть 2.2).

Таким образом, указанный в пункте 4 Порядка и сроков направления органом регистрации прав запросов о представлении документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 89, запрос в отношении ранее учтенного здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства направляется в органы, осуществляющие хранение сведений и документов, в том числе указанные в статье 45 Закона № 221-ФЗ.

По вопросу 5 поручения № 895-ОГ.

Согласно пункту 2 части 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, в течение пяти рабочих дней со дня получения им заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости на основании документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа,

указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав.

В данной норме не содержится уточнение того, кто понимается в ней под заинтересованным лицом, в связи с чем полагаем, что это может быть любое лицо, имеющее документ (копию документа, заверенную в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающий или подтверждающий право на объект недвижимости.

Однако, если такое заявление одновременно содержит просьбу об осуществлении государственной регистрации ранее возникшего права, такое заявление должно быть представлено лицом, указанным в пункте 4 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ.

При этом, учитывая, что государственная регистрация прав на объекты недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей (за исключением случаев, указанных в части 3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ), полагаем, что по общему правилу не требуется одновременно с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости указывать в данном заявлении просьбу об осуществлении государственной регистрации ранее возникшего права.

Вместе с тем при решении вопроса о представлении заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и одновременно о государственной регистрации ранее возникшего права на него необходимо обратить внимание на следующие положения Закона № 218-ФЗ:

если в Едином государственном реестре недвижимости в течение пяти лет с даты присвоения кадастровых номеров ранее учтенным зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства отсутствуют сведения о правах на такие объекты недвижимости или о вещных правах на земельные участки, на которых расположены такие объекты недвижимости, орган регистрации прав направляет сведения о таких объектах недвижимости в уполномоченные органы местного самоуправления (уполномоченные органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя) (часть 10 статьи 69);

орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 01.03.2008, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (часть 3 статьи 70).

По вопросу 6 поручения № 895-ОГ.

Технический план любого сооружения, являющегося объектом недвижимости, должен быть подготовлен по форме и в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953. Требования к оформлению графической части технического плана, в том числе плана этажа и плана объекта недвижимости приведены в разделе IV Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных названным приказом Минэкономразвития России.

По вопросу 1 поручения № 934-ОГ.

Действующим законодательством не предусмотрено принятие такого решения, как отказ в снятии приостановления, либо принятие нового решения о приостановлении, равно как и обязанность государственного регистратора направлять какой-либо документ по результатам рассмотрения дополнительно представленных документов.

По общему правилу осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца.

Если дополнительно представленные документы не устраняют причины, препятствующие кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав, то соответствующие учетно-регистрационные действия возобновлены быть не могут (продолжается течение срока приостановления).

Однако в целях защиты прав и законных интересов заявителей представляется целесообразным направить заявителю уведомление о причинах, по которым дополнительно представленные документы не могут послужить основанием для возобновления учетно-регистрационных действий, так как они не устранили причину невозможности их осуществления. В таком уведомлении необходимо указать причины, препятствующие осуществлению учетно-регистрационных действий, в том числе в связи с результатами рассмотрения дополнительно представленных документов.

Порядок такого уведомления может быть установлен Административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

По вопросу 2 поручения № 934-ОГ.

Полагаем целесообразным в случае отсутствия оснований для исправления технической ошибки в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 для направления уведомления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, уведомлять лицо, представившее заявление об исправлении технической ошибки, о принятом по результатам рассмотрения его заявления решении (отрицательном) (об отсутствии оснований для

исправления на основании представленного им заявления технической ошибки) с указанием причин принятия такого решения.

Данное предложение также может быть закреплено в Административном регламенте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемым вопросам (копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: mineconom@economy.gov.ru  
http://www.economy.gov.ru

*13.01.2017 № 01-РДБ-1496*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения от 13 января  
2017 г. б/н

На вх. № 895-ОГ от 16 января 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение относительно порядка государственной регистрации права и государственной регистрации недвижимости, в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. О направлении документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено 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 государственный кадастровый учет такого объекта

недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации. Для целей осуществления такого государственного учета в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ орган или организация, выдавшие соответствующее разрешение на ввод объекта в эксплуатацию обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы в электронной форме.

Согласно статье 18 Закона № 218-ФЗ заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:

1) в форме документов на бумажном носителе - посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр (далее - личное обращение), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - почтовое отправление);

2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (далее - единый портал) или официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации (далее также - отправление в электронной форме).

Возможность направления в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке межведомственного информационного взаимодействия статьей 32 Закона № 218-ФЗ не предусматривается.

Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532 (далее – постановление № 1532).

Документы, направляемые в порядке статьи 32 Закона № 218-ФЗ, должны направляться в орган регистрации в утвержденных Росреестром форматах предоставления сведений в единой системе межведомственного электронного взаимодействия, которые используются в процессе информационного взаимодействия при ведении Единого

государственного реестра недвижимости в электронной форме, а также соответствовать схемам, которые используются для формирования документов в формате XML в процессе информационного взаимодействия при ведении Единого государственного реестра недвижимости,

В связи с изложенным, по мнению Департамента недвижимости, документы, не предусмотренные статьей 32 Закона № 218-ФЗ, не могут поступить в орган регистрации в порядке, установленном статьей 32 Закона № 218-ФЗ, постановлением № 1532.

## 2. О площади жилого дома.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Как предусмотрено пунктом 8 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 года № 90 (далее – Приказ № 90), площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Таким образом, ЖК установлены правила определения площади жилого помещения, в том числе жилого дома, прежде всего, для целей определения площади жилого дома как объекта жилищных прав. В то же время приказом № 90 определены требования к определению площади этажа жилого здания для целей осуществления государственного кадастрового учета, в связи с чем противоречия в правовом регулировании в указанной части в настоящее время отсутствуют.

Вместе с тем, в настоящее время в соответствии со статьей 16 ЖК жилой дом может являться одновременно как жилым помещением (пункт 1 части 1), так и зданием (часть 2), в связи с чем, по мнению Департамента, уточнение случаев, при которых жилой дом является жилым помещением, а при которых - зданием, может являться одним из направлений совершенствования законодательства. В связи с этим обращаем Ваше внимание, что федеральным органом государственной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищной политики, является Минстрой России (пункт 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1038).

## 3. О лице, уполномоченном на обращение в орган регистрации прав.

Лица, обладающие правом обратиться в орган государственной регистрации прав с заявлением о внесении дополнительных сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), определены статьями 35-39 Закона № 218-ФЗ, в частности, лица, которые вправе обращаться с заявлением об изменении сведений об объекте недвижимости, указаны в статье 38 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 1 статьи 33 Закона № 218-ФЗ в случае, если указанные в частях 1, 5, 7 - 9, 12, 13 статьи 32 данного закона сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

При этом Законом № 218-ФЗ не раскрывается, какое именно лицо может признаваться заинтересованным лицом для целей применения вышеуказанных положений. Кроме того, какие-либо ограничения в части заинтересованных лиц, не предусматриваются и Приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 года № 920. В этой связи, по мнению Департамента, правом обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН обладает любое лицо (в том числе относительно сведений, которые могут быть внесены в ЕГРН в отношении многоквартирных домов), если такие полномочия данного лица не ограничены на основании федерального закона или решения суда.

Вместе с тем, поскольку разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию выдано определенному лицу, осуществляющему строительство такого объекта, целесообразно обращение именно этого лица. Учитывая, что в отношении многоквартирного дома государственная регистрация не осуществляется (часть 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ), в данном случае должен быть осуществлен государственный кадастровый учет многоквартирного дома и всех помещений в нем.

В случае если с заявлением о государственном кадастровом учете многоквартирного дома не обратился соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления, соответствующее должностное лицо должно быть привлечено к административной ответственности в соответствии с частью 3 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. В свою очередь, исходя из положений пункта 1 части 3 статьи 14, части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ в такой ситуации застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома с приложением выданного ему разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также технического плана такого объекта.



#### 4. О направлении запросов.

В соответствии с пунктом 4 Порядка и сроков направления органом регистрации прав запросов о представлении документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 года № 89 (далее – Порядок), запросы направляются:

в отношении ранее учтенных земельных участков в орган государственной власти, орган (органы) местного самоуправления, на территории которых находится объект недвижимости;

в отношении ранее учтенного здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства в соответствующие органы государственной власти, органы местного самоуправления либо органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

Исходя из пунктов 2 и 6 Порядка в отношении ранее учтенных зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства соответствующие запросы направляются в органы государственной власти или органы местного самоуправления, осуществляющие хранение соответствующих сведений и документов.

Перечень таких органов и организаций определяется на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования самостоятельно в каждом конкретном случае.

#### 5. О внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Согласно части 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 Закона № 218-ФЗ запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено законом, в течение пяти рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН.

При этом вышеуказанные положения Закона № 218-ФЗ не ограничивают возможность внесения соответствующих сведений на основании документов, предусмотренных частью 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, по заявлению любого лица. В свою очередь, возможность осуществления одновременной государственной регистрации прав на соответствующие объекты, являющиеся ранее учтенными, частью 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ не предусматриваются, а сама по себе процедура внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах не является процедурой осуществления их кадастрового учета.

#### 6. О техническом плане сооружения.

Требования к техническому плану сооружения определены статьей 24 Закона № 218-ФЗ и приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». При этом считаем необходимым обратить внимание, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ в техническом плане могут указываться сведения о части или частях сооружения в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей такого сооружения. Установление каких-либо дополнительных требований к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения в настоящее время Минэкономразвития России не предполагается.

Дополнительно обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий