|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ П/П** | **Наименование территориального органа Росреестра** | **Реквизиты направленного ТО письма** | **Вопрос территориального органа Росреестра** | **Ответ Центрального аппарата Росреестра** |
| **1** | Управление Росреестра по Калужской области | от 12.07.2024 № 4594-0203-МД/24@ | О предоставлении уполномоченным органом[[1]](#footnote-1) в орган регистрации прав согласия залогодержателя при перепланировке помещения в МКД[[2]](#footnote-2), обремененного ипотекой. | Учитывая понятие перепланировки помещения в МКД, определенное в части 2 статьи 25 ЖК[[3]](#footnote-3), положения части 2 статьи 8, пункта 1.3 части 1, пункта 4.6 части 2 статьи 15, части 1.10 статьи 19, пункта 5 части 1 статьи 32, части 2 статьи 34, части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ[[4]](#footnote-4):  на уполномоченный орган возложена обязанность направления в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное(ые) помещение(ия) и приложенных к ним документов для осуществления учетно-регистрационных действий;  если в результате перепланировки помещения в МКД, на которое зарегистрирована ипотека, изменились его основные характеристики (площадь, границы) либо образованы новые объекты недвижимости (новые помещения), к соответствующему заявлению наряду с иными необходимыми документами должно быть приложено согласие залогодержателя;  применительно к ситуации, когда при перепланировке помещения в МКД, на которое зарегистрирована ипотека, основные характеристики не изменились и уполномоченный орган направил документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН[[5]](#footnote-5) в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия (например, для изменения назначения помещения с «нежилое» на «жилое»), возможно руководствоваться мнением, доведенным до территориальных органов Росреестра на селекторном совещании по методическим вопросам в учетно-регистрационной сфере, состоявшемся 04.04.2024 (см. пункт 50 таблицы «Ответы на вопросы методического характера, поступившие до и во время селекторного совещания 04.04.2024», приложенной к протоколу от 04.04.2024 № 14/6-ПР/24). |
| **2** | Управление Росреестра по Ростовской области | от 19.06.2024 № 03-02193-ЕК/24 | Возможно ли в соответствии со статьей 49 Закона № 218-ФЗ (принимая во внимание мнение Минэкономразвития России, являвшегося до 21.01.2020 органом нормативно-правового регулирования в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изложенное в Обзоре вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России (размещен в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс») регистрировать право собственности гражданина на земельный участок на основании акта об отводе такого участка (в отсутствие государственного акта на землю)? | Исходя из положений пунктов 9, 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ[[6]](#footnote-6), принимая также во внимание мнение Верховного Суда Российской Федерации (см. определения от 30.11.2021 № 305-ЭС21-22094, от 18.05.2018 № 306-ЭС18-1282), применительно к рассматриваемой ситуации полагаем что осуществление государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании акта об отводе земельного участка в отсутствие государственного акта на землю не представляется возможным, поскольку акт об отводе земельного участка указывает на начало процедуры по предоставлению земельного участка, и не является ни правоустанавливающим, ни правоудостоверяющим документом на такой участок. |
| **3** | Управление Росреестра по Чувашской Республике | от 06.08.2024 № 03/12596 | Договор купли-продажи объекта недвижимости, являющегося выморочным имуществом, заключен по результатам проведения торгов по продаже такого объекта в связи с обращением на него взыскания на основании решения суда.  В мотивировочной части судебного акта констатируется факт отнесения имущества к выморочному и, соответственно, переход долга (обязательств) умершего собственника к муниципальному образованию.  Со ссылкой на положения статьи 1151 ГК[[7]](#footnote-7), пункта 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»[[8]](#footnote-8):  судом определяется уполномоченный орган (орган местного самоуправления), к которому должны предъявляться заявленные требования кредитора умершего должника;  в судебном акте указывается, что выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства  переходит в порядке наследования по закону в собственность соответственно Российской Федерации, муниципального образования в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 ГК, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.  При этом в резолютивной части судебного акта не указано о признании права муниципальной собственности на выморочное имущество, за счет стоимости которого осуществляется взыскание.  Необходима ли в таком случае государственная регистрация права собственности муниципального образования на выморочное недвижимое имущество, если основанием для государственной регистрации перехода права на такое имущество является вышеуказанный договор купли-продажи? | Согласно пункту 50 Постановления № 9:  выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность соответственно Российской Федерации (любое выморочное имущество, в том числе невостребованная земельная доля, за исключением расположенных на территории Российской Федерации жилых помещений), муниципального образования, города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга (выморочное имущество в виде расположенного на соответствующей территории жилого помещения) в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 ГК, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации;  свидетельство о праве на наследство в отношении выморочного имущества выдается Российской Федерации, городу федерального значения Москве или Санкт-Петербургу или муниципальному образованию в лице соответствующих органов (Российской Федерации в настоящее время - в лице органов Росимущества) в том же порядке, что и иным наследникам, без вынесения специального судебного решения о признании имущества выморочным.  В соответствии с частью 3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в части 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, в ЕГРН обязательна в том числе при государственной регистрации перехода таких прав, если иное не установлено ГК и Законом № 218-ФЗ.  Учитывая изложенное и поскольку применительно к рассматриваемой ситуации иное не предусмотрено ГК и Законом № 218-ФЗ, на наш взгляд, если право муниципальной собственности на объект недвижимости, являющийся выморочным имуществом, не зарегистрировано в ЕГРН, имеются основания для приостановления государственной регистрации перехода права на такой объект. |
| **4** | Управление Росреестра по Рязанской области | от 15.07.2024 № 10/06207 | Является ли наличие в кадастре недвижимости в отношении земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения сведений, определенных пунктом 15 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, при отсутствии в ЕГРН записи о заявлении, указанном в части 1 статьи 36.1 Закона № 218-ФЗ, основанием для приостановления учетно-регистрационных действий на такой участок? | Нет. Также отмечаем, что предусмотренная статьей 36.1 Закона № 218-ФЗ отметка не всегда является следствием внесения в кадастр недвижимости сведений о результатах проведения государственного земельного надзора. |

1. Орган местного самоуправления, осуществляющий перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение или осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. [↑](#footnote-ref-1)
2. Многоквартирный дом. [↑](#footnote-ref-2)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [↑](#footnote-ref-4)
5. Единый государственный реестр недвижимости. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-7)
8. Далее – Постановление № 9. [↑](#footnote-ref-8)