

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
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.gov.ru

04.12.2023 № 11-11272-АБ/23  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

Госкомрегистр ✓

Севреестр

ЭЛ.ПОЧТА  
04.12.2023  
14/15

О направлении позиции по представленным  
вопросам

Протокол совещания по итогам 2022 года  
и планировании на 2023 год с участием  
территориальных органов Росреестра  
от 3 февраля 2023 г. № ОС/009-ПР/23  
(пункт 4 раздела IV)

Направляем для учета в работе позицию Росреестра по вопросам, ранее  
представленным руководителями территориальных органов Росреестра в рамках  
направления информации о складывающейся правоприменительной практике  
по реализации принимаемых федеральных законов в сфере земли и недвижимости  
в соответствии с пунктом 4 раздела IV протокола совещания  
под председательством руководителя Росреестра Скуфинского О.А.

Приложение: на 138 л.

*в эк. виде.*



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 2F69A14B5E98412BE67F1C7A4B10ED59

Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич

Действителен: с 17.11.2022 до 10.02.2024

А.И. Бутовецкий

ГОСКОМПРЕГЕСТР  
К ВХ  
ДАТА 16.12.23

04 ДЕК 2023

**Позиция по вопросам, представленным руководителями территориальных органов Росреестра  
в рамках направления информации о складывающейся правоприменительной практике  
по реализации принимаемых федеральных законов в сфере земли и недвижимости**

№ п/п		Вопрос	Позиция Росреестра
1	Управление Росреестра по Приморскому краю	О внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в части изменения назначения здания с «жилого» на «нежилое» либо наоборот.	<p>Пунктом 22 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2021 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусмотрена обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае принятия решения об изменении назначения здания, сооружения, помещения.</p> <p>Вопрос об изменении назначения здания без проведения работ по его реконструкции, за исключением признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства не урегулирован.</p> <p>По мнению Росреестра, в целях урегулирования порядка изменения назначения здания требуется внесение изменений в законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности и жилищное законодательство Российской Федерации. При этом следует учитывать, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации, статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)</p>

			<p>и частью 1 статьи 5 Жилищного кодекса российской Федерации (далее – ЖК РФ) законодательство о градостроительной деятельности и жилищное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в связи с чем в части, не противоречащей федеральному законодательству, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное регулирование до принятия федерального закона (часть 3 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2021 N 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации »).</p> <p>Таким образом, до установления порядка изменения назначения нежилого здания на уровне федерального закона соответствующие правоотношения, а также орган уполномоченный на осуществление таких полномочий, по мнению Росреестра, могут быть урегулированы законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>В этой связи статьей 34 Закона № 218-ФЗ предусмотрен порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) о назначении здания в случае поступления соответствующего акта уполномоченного органа местного самоуправления или органа государственной власти.</p> <p>При этом следует отметить, что в соответствии с положениями действующего законодательства изменение сведений ЕГРН о назначении здания</p>
--	--	--	---

			<p>возможно также в случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проведения реконструкции такого здания в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;</li> <li>– признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийными подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».</li> </ul>
2	Управление Росреестра по Архангельской области	<p>1. Частью 1.4 ст. 18 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном п. 2 ч. 1 ст. 18 данного закона, а именно, в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>В случае обращения с заявлением о регистрации прав органа государственной власти или органа местного самоуправления в связи с совершенной ими с физическим или юридическим лицом сделкой в форме документа на бумажном носителе, указанным органам предоставлено полномочие осуществлять перевод такого документа в форму электронного образа документа и заверять его УКЭП</p>	<p>1. Не поддерживается. Указанное предложение может повлечь за собой злоупотребление правом и вызвать рост мошеннических действий, связанных с осуществлением государственной регистрации по поддельным документам, и не исключает увеличения числа случаев оспаривания сделок в судебном порядке.</p>



	<p>уполномоченного должностного лица такого органа (ч. 2.1 ст. 19 Закона о регистрации). В отношении иных документов, представляемых соответствующими органами в пакете документов, возможность их перевода в электронный вид и удостоверение УКЭП такого органа законом не предусмотрена. То есть такие документы (их электронные образы) должны быть подписаны УКЭП уполномоченных на это лиц. Так, например, решение суда должно быть удостоверено УКЭП уполномоченного лица суда, нотариально удостоверенная доверенность – УКЭП нотариуса и т.д.</p> <p>Вместе с тем на практике органы регистрации прав сталкиваются с ситуациями, когда у вышеуказанных органов отсутствует возможность получения необходимых документов от уполномоченных лиц, подписанных непосредственно их УКЭП, что, в свою очередь, приводит к торможению процесса получения необходимой заявителю государственной услуги по государственной регистрации прав. При этом Управление полагает, что решением возникшей проблемы может стать изменение ч. 2.1 ст. 19 Закона о регистрации путем включения в нее положений, позволяющих органу государственной власти или органу местного самоуправления переводить в форму электронного образа документа все необходимые для государственной регистрации прав документы.</p> <p>2. Частью 1 ст. 19 Закона о регистрации установлено, что орган, выдавший разрешение на ввод, обязан в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия этого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете соответствующего объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности застройщика, иного лица (иных лиц) на такой объект недвижимости, а также документы, в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, заявление о выдаче разрешения на ввод, правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН.</p> <p>При этом заявление о выдаче разрешения на ввод должно содержать</p>	<p>2. Пунктами 1, 2 части 3.6 статьи 55 ГрК РФ предусмотрено, что в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщиком указываются:</p> <p>1) согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика на построенные, реконструированные здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция</p>
--	--	---

		<p>согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика на построенные, реконструированные объекты. Вместе с тем действующим законодательством не урегулирован вопрос, какие действия необходимо совершить уполномоченному органу, если застройщик не дал согласие на государственную регистрацию права собственности. Управление полагает, что обозначенная ситуация требует своего процедурного разрешения с закреплением на законодательном уровне.</p>	<p>здания, сооружения осуществлялись застройщиком без привлечения средств иных лиц;</p> <p>2) согласие застройщика и иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика и (или) указанного лица (указанных лиц) на построенные, реконструированные здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц.</p> <p>Исходя из содержания части 3.6 статьи 55 ГрК РФ усматривается, что указанные требования являются императивными. Отсутствие вышеуказанного согласия требованиями законодательства в составе заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусмотрено и должно быть в обязательном порядке.</p> <p>В этой связи положения пункта 1 части 6 статьи 55 ГрК РФ не содержат положений, допускающих возможность уполномоченному органу отказать в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при отсутствии согласия застройщика в представленном заявлении.</p> <p>Непредставление согласия, в том числе застройщика, возможно только в случаях, предусмотренных частью 3.9 статьи 55 ГрК РФ, а именно: положения части 3.6 названной статьи не применяются в том числе в случае,</p>
--	--	---	--

		<p>если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в части 3.6 статьи 55 ГрК РФ, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места.</p> <p>В таком случае (когда между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанным в части 3.6 статьи 55 ГрК РФ, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), исходя из части 1.5 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, в орган регистрации прав представляются заявление об осуществлении государственного кадастрового учета созданного здания, сооружения (и, при необходимости, всех расположенных в таких здании, сооружении помещений, машино-мест) и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).</p> <p>Учитывая изложенное, полагаем, что данный вопрос дополнительного регулирования не требует.</p>
--	--	---



	<p>3. Частью 8 ст. 21 Закона о регистрации установлено, что документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться УКЭП уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.</p> <p>Согласно ст. 15 Закона о регистрации в перечень лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, входит кадастровый инженер, полномочия которого на обращение в орган регистрации прав в силу положений ст. 36 Закона № 221-ФЗ подтверждаются, в том числе договором подряда на выполнение кадастровых работ. Вместе с тем, данная сделка является двусторонней, а, следовательно, учитывая положения ч. 8 ст. 21 Закона о регистрации, при представлении документов в орган регистрации прав для осуществления учетных действий в форме электронных документов должна быть подписана УКЭП, в том числе заказчика кадастровых работ. Как правило, заказчиками выступают граждане, которые не готовы нести дополнительное финансовое бремя, связанное с обращением в уполномоченный орган за получением УКЭП. В связи с этим в подавляющем большинстве случаев именно из-за отсутствия у заказчика УКЭП кадастровый инженер вынужден предоставлять в орган регистрации прав пакет документов на бумажном носителе (посредством обращения в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг).</p> <p>Полагаем, что в целях повышения доли электронных услуг в учетно-регистрационной сфере в ст. 18 Закона о регистрации необходимо предусмотреть, что кадастровым инженером соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав представляются только в электронном виде. При этом документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера на подачу заявления в орган регистрации прав (договор подряда</p>	<p>3. Росреестром разработан и представлен в Правительство Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в том числе предлагается статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) дополнить частью 23 следующего содержания:</p> <p>«23. В случаях, установленных частью 21 настоящей статьи, кадастровый инженер вправе осуществить перевод договора подряда на выполнение кадастровых работ, подписанного сторонами в форме документа на бумажном носителе, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ, в форму электронного образа документа и заверить своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Указанный электронный образ договора подряда на выполнение кадастровых работ имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.»</p>
--	---	--



	<p>на выполнение кадастровых работ, документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов), а также правоустанавливающие документы, представляемые в форме электронных документов, должны подписываться УКЭП кадастрового инженера.</p> <p>4. Частью 1 ст. 28 Закона о регистрации установлено, что выпиской из Единого государственного реестра недвижимости удостоверяются государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки. Вместе с тем, согласно ч. 3 ст. 1 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения, в том числе прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. При этом при одном и том же свершившемся факте (например, прекращение права на объект - в одном случае в связи с переходом права собственности на объект, в другом в связи с его ликвидацией) участники гражданских правоотношений поставлены в неравные условия (с отчуждателя объекта за выписку, выдаваемую по итогам государственной регистрации перехода права собственности, плата не взимается, тогда как правообладатель ликвидированного объекта вынужден дополнительно обращаться в уполномоченный орган за получением выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей прекращение у него прав на объект, с внесением платы за предоставление таковой).</p> <p>Таким образом, Управление полагает, что в ч. 1 ст. 28 Закона о регистрации необходимо предусмотреть возможность удостоверения обозначенной в данной норме выпиской прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого</p>	<p>4. Поддерживается. Указанный вопрос будет рассмотрен в рамках работы по анализу нормативно-правового регулирования.</p>
--	---	--

		<p>права и обременения недвижимого имущества.</p> <p>5. Частью 1.1 ст. 42 Закона о регистрации установлено общее правило, согласно которому сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. Из указанного правила данной нормой также установлены исключения, когда не требуется нотариального удостоверения сделки, в число которых не входит договор по отчуждению правообладателем (правообладателями) доли (долей) в праве общей долевой собственности своему сособственнику, в результате которого он становится единственным собственником объекта недвижимого имущества. Приведенная ситуация, по мнению Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ), отраженному в кассационном определении судебной коллегии по административным делам от 18 мая 2022 г. № 9-КАД22-1-К1, также не требует вмешательства со стороны нотариального сообщества, поскольку в данном случае отсутствуют аспекты, требующие проверки со стороны нотариуса. Высказанной ВС РФ позицией руководствуются нижестоящие суды, которые признают незаконными действия органа регистрации прав, в том числе Управления, принявшего решение о приостановлении (отказе) в осуществлении регистрационных действий в рассматриваемом случае (только за первый квартал 2023 года не в пользу Управления судами вынесено три судебных акта).</p> <p>Таким образом, Управление полагает, что в ч. 1.1 ст. 42 Закона о регистрации необходимо предусмотреть, что договор по отчуждению правообладателем (правообладателями) доли (долей) в праве общей долевой собственности своему сособственнику, в результате которого он становится единственным собственником объекта недвижимого имущества, также не подлежит нотариальному удостоверению.</p>	<p>5. Поддерживается. Указанный вопрос будет рассмотрен в рамках работы по анализу нормативно-правового регулирования.</p>
3	Управление Росреестра по Алтайскому краю	<p>1. Федеральным законом от 6 декабря 2021 г. № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 408-ФЗ) в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и Закон о регистрации дополнены отдельными положениями, в соответствии с которыми уполномоченный орган или организация обращаются в орган</p>	<p>1. Пояснения приведены в подпункте 2 пункта 2 настоящей таблицы.</p> <p>При этом предложение о внесении изменений в ГрК РФ в части закрепления в качестве основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию</p>

	<p>регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.</p> <p>Предусмотренный Законом № 408-ФЗ подход позволяет застройщику на основании заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, включая внесение записи о праве на такой объект в ЕГРН. В соответствии с ч. 1 ст. 19 Закона о регистрации уполномоченный орган или организация обращается в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете соответствующего объекта капитального строительства и государственной регистрации прав на него и заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН, а также с прилагаемыми к данным заявлениям документами:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;</li> <li>2) заявлением, содержащим сведения, предусмотренные ч.ч. 3.6 и 3.7 ст. 55 ГрК РФ;</li> <li>3) правоустанавливающим документом на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН. Согласно ч. 3.6 ст. 55 ГрК РФ в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщиком, в том числе, указываются: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика на построенные, реконструированные здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись застройщиком без привлечения средств иных лиц;</li> <li>2) согласие застройщика и иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика и (или) указанного лица (указанных лиц) на построенные, реконструированные</li> </ol> </li> </ol>	<p>отсутствие согласия застройщика и иного лица/ иных лиц на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика и (или) указанного лица/указанных лиц на построенные, реконструированные объекты недвижимого имущества (в случае, если обязанность по финансированию строительства или реконструкции здания, сооружения возложена на иное лицо/иных лиц) не поддерживается.</p>
--	--	--



здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц.

Таким образом, указание такого согласия является обязательным требованием, предъявляемым законодательством к заявлению о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию.

В соответствии с письмом Росреестра от 14 ноября 2022 г. № 14-9961-ТГ/22 в случае, если несмотря на отсутствие в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласия, предусмотренного п. 1 или п. 2 ч. 3.6 ст. 55 ГрК (или при наличии согласия, указанного в п. 2 ч. 3.6 ст. 55 ГрК, но отсутствия документа, указанного в ч. 3.8 ст. 55 ГрК), в орган регистрации прав уполномоченным органом или организацией представлено заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, это (отсутствие согласия и (или) документа, указанного в ч. 3.8 ст. 55 ГрК) является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Вышеуказанный порядок не применяется (ч. 3.9 ст. 55 ГрК РФ):

- при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом;

- в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в ч. 3.6 ст. 55 ГрК РФ, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении



помещения, машино-места.

В таком случае (когда между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в ч. 3.6 ст. 55 ГрК РФ, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), исходя из ч. 1.5 ст. 19 Закона о регистрации, в орган регистрации прав представляется заявление об осуществлении государственного кадастрового учета созданного здания, сооружения (и, при необходимости, всех расположенных в таких здании, сооружении помещений, машино-мест) и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) (письмо Росреестра от 14 ноября 2022 г. № 14-9961-ТГ/22).

С учетом вышеизложенного, при отсутствии в заявлении согласий, указанных в ч. 3.6 ст. 55 ГрК, органы и организации обращаются в орган регистрации прав с заявлениями о государственном кадастровом учете. В результате чего происходит наполнение ЕГРН сведениями об объектах капитального строительства, введенных в эксплуатацию, при отсутствии сведений о правах на такие объекты.

Согласно обобщенной информации, полученной на основе сведений из ЕГРН, в 2022 году, I квартале 2023 года государственными регистраторами прав Управления приняты решения об осуществлении учетно-регистрационных действий по 15 293 заявлениям уполномоченных органов и организаций об осуществлении кадастрового учета, и всего по 123 заявлениям уполномоченных органов и организаций об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Кроме того, с учетом вышеизложенного, положения Закона № 408-ФЗ, позволяющие застройщику на основании заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, включая внесение записи о праве на такой объект в ЕГРН, на практике не реализуются.

В этой связи, в целях обеспечения наполнения ЕГРН не только сведениями об объектах недвижимого имущества, но и сведениями

	<p>о правах на них, полагаем необходимым внести изменения в действующее законодательство, закрепив в качестве основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отсутствие согласия застройщика и иного лица/ иных лиц на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика и (или) указанного лица/ указанных лиц на построенные, реконструированные объекты недвижимого имущества (в случае, если обязанность по финансированию строительства или реконструкции здания, сооружения возложена на иное лицо/ иных лиц), а также, с учетом данных изменений, скорректировать перечень исключений, указанный в ч. 3.9 ст. 55 ГрК РФ.</p> <p>2. В соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.</p> <p>В п. 3 ст. 14 Закона № 101-ФЗ обозначен круг вопросов, по которым участники долевой собственности на общем собрании могут принять решения. К ним, в том числе, относятся вопросы, установленные подпунктами 7, 9, 10 пункта 3 статьи 14 Закона № 101-ФЗ, решения по которым являются основанием для государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения недвижимого имущества.</p> <p>Решения принимаются общим собранием открытым голосованием. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания (п. 8 ст. 14.1 Закона № 101-ФЗ).</p> <p>Согласно ст. 14 Закона № 101-ФЗ, п. 6 Административного</p>	<p>2. Поддерживается. Указанный вопрос будет рассмотрен в рамках проведения анализа нормативно-правового регулирования.</p>
--	--	---

	<p>регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278, от имени участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (если число этих участников превышает пять) в регистрирующий орган вправе обратиться представитель, уполномоченный на подачу заявления принятым решением общего собрания этих собственников.</p> <p>При этом на практике имеются случаи, когда по заявлению одного из участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в ЕГРН внесена запись о невозможности государственной регистрации прав без личного участия правообладателя в порядке ст. 36 Закона о регистрации.</p> <p>Наличие данной записи в случае, когда заявление и документы на государственную регистрацию прав, ограничений прав, обременения объекта недвижимости представлены иным лицом, является основанием для возврата документов без рассмотрения (п. 4 ст. 25 Закона о регистрации). Исключений относительно ситуации, когда с заявлением и документами обратилось уполномоченное общим собранием участников общей долевой собственности лицо, нет.</p> <p>С учетом изложенного, при несогласии одного из участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с решением общего собрания (например, по вопросу передачи в аренду земельного участка) и при наличии в ЕГРН вышеуказанной записи возможно нарушение прав остальных участников общей долевой собственности, которое заключается в невозможности осуществления регистрационных действий в отношении общего земельного участка.</p> <p>В этой связи представляется рациональным закрепление в качестве исключения из правила, предусмотренного п. 4 ст. 25 Закона о регистрации, в законодательстве случая представления документов на государственную регистрацию прав, ограничений прав, обременения объекта недвижимости в ситуации, когда решение о распоряжении</p>	
--	---	--



		<p>объектом недвижимого имущества принимается большинством голосов участников общего собрания, на такое распоряжение не требуется согласие каждого собственника объекта недвижимости, а документы на регистрацию могут быть представлены представителем участников общей долевой собственности.</p>	
4	Управление Росреестра по Чувашской Республике	<p>1. Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 478-ФЗ) определяет правовой механизм оформления прав граждан на используемый для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 г. жилой дом без правоустанавливающих документов на государственных (муниципальных) землях в границах населенного пункта (пункт 2 статьи 3.8 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).</p> <p>На практике многие жилые дома, построенные до 1998 года, с течением времени в связи с износом были реконструированы.</p> <p>Вывод о том, что в результате реконструкции возникает новый объект недвижимости, следует из правовых позиций, изложенных, в частности, в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума ВАС Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пункте 2 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 от 6 июля 2016 г., Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года.</p> <p>В подобных случаях организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества в технических документах (выданных до 1 января 2013 г.) дата создания дома указывалась позднее 14 мая 1998 года.</p> <p>При наличии таких данных органы местного самоуправления полагают неправомерным предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен новый жилой дом в результате произведенной после 14 мая 1998 г. реконструкции старого дома.</p>	<p>1. В соответствии с пунктом 2 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ до 1 марта 2031 года гражданин, который использует для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 года жилой дом, расположенный в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который не предоставлен указанному гражданину и на котором расположен данный жилой дом.</p> <p>Пунктами 5 – 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ определены документы, которые могут быть приложены к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка.</p> <p>В соответствии с пунктами 10, 12 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ установлен закрытый перечень оснований для принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или об отказе в предоставлении такого земельного участка:</p>



	<p>Вместе с тем, в соответствии с пунктом 4 статьи 3.8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. Закона №478-ФЗ) в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка в качестве основания предоставления земельного участка без проведения торгов должно быть указано, что жилой дом возведен до 14 мая 1998 г. Также к заявлению прилагается технический план, в котором год создания может быть указан в отношении нового созданного после 1998 года жилого дома.</p> <p>2. Упрощенным порядком, предусмотренным Законом № 478-ФЗ, также могут воспользоваться наследники гражданина, получившего или построившего дом до 14 мая 1998 г. (пункт 14 статьи 2 Закона № 478-ФЗ). В данном случае наследник к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ, пункт 8 статьи 39.15, статья 39.16 ЗК РФ);</li> <li>- жилой дом, расположенный на испрашиваемом земельном участке, в судебном или в ином предусмотренном законом порядке признан самовольной постройкой, подлежащей сносу;</li> <li>- по результатам осмотра жилого дома установлен факт отсутствия жилого дома на испрашиваемом земельном участке;</li> <li>- заявителем не приложен к соответствующему заявлению ни один из документов, предусмотренных подпунктами 3 – 8 пункта 5 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, или в соответствии с пунктом 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.</li> </ul> <p>Таким образом, в случае если из представленных заявителем документов (в том числе технических документов) следует, что жилой дом возведен после 14 мая 1998 г., то указанный факт является основанием для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или в предоставлении такого земельного участка.</p> <p>2. Согласно пункту 14 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ в порядке, предусмотренном указанной статьей, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен</p>
--	--	--

	<p>или о предоставлении такого земельного участка прилагает имеющиеся у наследодателя документы на дом, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что заявитель является наследником наследодателя.</p> <p>Однако ситуация осложняется тем, что в большинстве своем не всегда у наследника может быть свидетельство о праве на наследство ввиду отсутствия у наследодателя иного имущества.</p> <p>3. Во многих случаях жилые дома передавались по соглашению, в том числе по возмездным сделкам.</p> <p>Как следует из пункта 6 статьи 3.8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. Закона № 478-ФЗ), заявитель одновременно с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о его предоставлении прилагает все документы, указанные в подпунктах 3 - 8 пункта 5 настоящей статьи (при условии их наличия у него), при отсутствии всех этих документов заявитель прилагает только тот документ, который у него имеется, или все имеющиеся у него документы. При наличии у заявителя этих документов дополнительное</p>	<p>наследнику гражданина, который использовал для постоянного проживания возведенный до 14 мая 1998 года жилой дом, расположенный в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствовало.</p> <p>В указанном случае наследник к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка прилагает выданные наследодателю один или несколько документов, указанных в пунктах 5 - 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что заявитель является наследником гражданина, указанного в пункте 2 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>Таким образом, отсутствие свидетельства о праве на наследство препятствует получению земельного участка в порядке, установленном статьей 3.8 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>3. Пунктами 5 - 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ определены документы, которые могут быть приложены к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены иные документы, которые могут быть</p>
--	---	--

	<p>подтверждение, в том числе в судебном порядке, использования жилого дома заявителем не требуется.</p> <p>Законом № 478-ФЗ среди иного документального подтверждения использования жилого дома заявителем, предусматриваются документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий осуществление оплаты коммунальных услуг; документ, подтверждающий предоставление либо передачу иным лицом земельного участка, в том числе из которого образован испрашиваемый земельный участок, заявителю. Из положений Закона № 478-ФЗ не следует, что заявителю в этом случае необходимо подтверждать составление таких документов до 14 мая 1998 года.</p> <p>На практике воспользоваться Законом № 478-ФЗ лицам (покупателям, одаряемым), которые приобрели после указанной даты жилой дом по соглашению у первоначальных владельцев затруднительно в виду отсутствия документа о предоставлении (передачи) земельного участка. Иных документов, которые оформлены на них, кроме документа о подключении после 1998 года жилого дома к инженерным сетям и (или) подтверждающих осуществление ими оплаты коммунальных услуг либо документа о передаче дома без указания сведений о земельном участке, у последующих владельцев не имеется.</p>	<p>представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных подпунктами 3 – 8 пункта 5 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, подтверждающих такое соответствие.</p> <p>При этом пунктами 6 и 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ указано, что дополнительного подтверждения использования заявителем, в том числе в судебном порядке, жилого дома не требуется.</p> <p>Также статьей 3.8 Закона № 137-ФЗ не предусмотрена необходимость подтверждения факта о подключении (технологическом присоединении) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) осуществлении оплаты коммунальных услуг до 14 мая 1998 года.</p> <p>Пунктами 10, 12 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ установлен закрытый перечень оснований для принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или об отказе в предоставлении такого земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по основаниям, предусмотренным ЗК РФ (пункт 8 статьи 39.15, статья 39.16);</li> <li>- жилой дом, расположенный</li> </ul>
--	--	---



		<p>4. Согласно пункту 1 статьи 3.8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых располагаются жилые дома, отвечающие требованиям пунктам 2 данной статьи, осуществляется в порядке, установленном данной статьей и главой V.1 Земельного кодекса РФ, положения которой применяются в части,</p>	<p>на испрашиваемом земельном участке, в судебном или в ином предусмотренном законом порядке признан самовольной постройкой, подлежащей сносу;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по результатам осмотра жилого дома установлен факт отсутствия жилого дома на испрашиваемом земельном участке;</li> <li>- заявителем не приложен к соответствующему заявлению ни один из документов, предусмотренных подпунктами 3 – 8 пункта 5 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, или в соответствии с пунктом 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.</li> </ul> <p>Таким образом, уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления не вправе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- требовать от заявителя документы, не предусмотренные пунктами 5 – 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ;</li> <li>- принимать решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или об отказе в предоставлении такого земельного участка, не предусмотренные пунктами 10, 12 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.</li> </ul> <p>4. Пунктами 10, 12 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ установлен закрытый перечень оснований для принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,</p>
--	--	---	--



	<p>не противоречащей настоящей статье.</p> <p>Статья 3.8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не предусматривает исключений относительно распространения положений подпункта 14.1 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ в отношении испрашиваемых земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, которые не предусматривают размещение жилых домов. На практике это является препятствием в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка под жилым домом в порядке, предусмотренном Законом № 478-ФЗ.</p> <p>5. В соответствии с частью 6 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>или об отказе в предоставлении такого земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по основаниям, предусмотренным ЗК РФ (пункт 8 статьи 39.15, статья 39.16 ЗК РФ);</li> <li>- жилой дом, расположенный на испрашиваемом земельном участке, в судебном или в ином предусмотренном законом порядке признан самовольной постройкой, подлежащей сносу;</li> <li>- по результатам осмотра жилого дома установлен факт отсутствия жилого дома на испрашиваемом земельном участке;</li> <li>- заявителем не приложен к соответствующему заявлению ни один из документов, предусмотренных подпунктами 3 – 8 пункта 5 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, или в соответствии с пунктом 7 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.</li> </ul> <p>Таким образом, основание для принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленное подпунктом 14.1 статьи 39.16 ЗК РФ, распространяется на случаи предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых располагаются жилые дома, в порядке, предусмотренном статьями 3.8 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>5. Вопрос установления/отмены взимания государственной пошлины отнесен к компетенции Минфина России и ранее прорабатывался.</p>
--	---	--