

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 2 декабря 2022 г. N 14-10634-ТГ/22**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе ответы/рекомендации на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ПРОМОВА

Приложение

N п/п	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Санкт-Петербургу	от 11.10.2022 N Исх/03-00533	О государственной регистрации права общей долевой собственности на основании документа о ранее возникшем праве <1> общей совместной собственности (договора передачи	Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК <3> права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В соответствии с частью 1 статьи 69 Закона N 218-ФЗ <4> ранее возникшие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН <5>; государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав в данном случае носит правоподтверждающий характер. Однако в таком порядке подтверждаются права в том объеме (например, право общей совместной собственности) и на тот объект

			<p>жилого помещения в собственность граждан) и соглашения об определении долей с праве общей собственности на такое помещение, заключенного после вступления в силу Закона N 122-ФЗ <2>; о государственной пошлине за такую регистрацию</p>	<p>недвижимого имущества (например, на жилое помещение), которые указаны в правоустанавливающем документе (например, в договоре передачи жилого помещения в собственность граждан), на основании которого на данный объект возникли права.</p> <p>Учитывая изложенное, на наш взгляд, не является ранее возникшим правом право общей долевой собственности гражданина - участника приватизации жилого помещения, зарегистрированное на основании договора передачи такого помещения в собственность граждан, заключенного до вступления в силу Закона N 122-ФЗ, и соглашения об определении долей в праве общей долевой собственности на такое помещение, заключенного после вступления в силу Закона N 122-ФЗ.</p> <p>Принимая во внимание, что согласно пункту 1 статьи 34.2 НК <6> письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Минфин России, по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию права общей долевой собственности, в рассматриваемой ситуации полагаем возможным руководствоваться письмом Минфина России от 10.01.2019 N 03-05-06-03/265 (доведено Росреестром до территориальных органов Росреестра, ФГБУ "ФКП Росреестра", Госкомрегистр, Севреестра письмом Росреестра от 28.02.2019 N 14-01988-ГЕ/19).</p>
2.	Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу		<p>О применении положений статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета изменений в связи с уточнением границ земельных участков по результатам осуществления комплексных кадастровых работ</p>	<p>Согласно статье 60.2 Закона N 218-ФЗ:</p> <p>если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 01.01.2016 и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка (часть 1);</p> <p>в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ, орган регистрации прав вносит в ЕГРН изменения описания местоположения границ и площади лесного участка в целях приведения их в соответствие с описанием местоположения границ, содержащимся в межевом плане земельного участка, представленном вместе с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка или о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельный участок (часть 3);</p> <p>границы лесных участков изменяются в соответствии с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в сведениях ЕГРН, в случае выявления их пересечения с границами земельного участка, права на</p>

				<p>который зарегистрированы до 01.01.2016, если пересечение их границ было выявлено органом регистрации прав при осуществлении регистрации прав на данный земельный участок, обнаружении ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона N 218-ФЗ, в том числе выявленной по заявлению правообладателя земельного участка (часть 4).</p> <p>Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ).</p> <p>Учитывая изложенное, полагаем, что действующая редакция статьи 60.2 Закона N 218-ФЗ не содержит запрета на применение ее положений в случае осуществления государственного кадастрового учета на основании карты-плана территории. При этом должны быть соблюдены остальные условия, указанные в статье 60.2 Закона N 218-ФЗ и Закона N 280-ФЗ <7>.</p>
3.	Управление Росреестра по Астраханской области	от 17.10.2022 N 02-02208/22	Об изменении вида разрешенного использования садовых земельных участков на вид, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство	<p>Законом N 217-ФЗ <8> установлены особенности регулирования земельных отношений и отношений в области градостроительной деятельности применительно к использованию земельных участков для ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.</p> <p>Согласно части 24 статьи 54 Закона N 217-ФЗ изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.</p> <p>Одновременно с этим согласно частям 12 и 13 статьи 54 Закона N 217-ФЗ некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму "товарищество собственников недвижимости" и вид "товарищество собственников жилья" в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:</p>

				<p>1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организацией, расположены в границах населенного пункта;</p> <p>2) на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организацией, размещены жилые дома.</p> <p>Изменение устава некоммерческой организации допускается после изменения вида разрешенного использования указанных земельных участков на вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство.</p> <p>В этой связи возможность внесения изменений в устав в части указания в нем организационно-правовой формы "товарищество собственников недвижимости" и вида "товарищество собственников жилья" допускается в случае подачи всеми собственниками, правообладателями земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного соответствующей некоммерческой организации, заявлений об изменении вида разрешенного использования таких земельных участков, предусматривающего индивидуальное жилищное строительство.</p> <p>При этом в данном случае запрет, установленный в части 24 статьи 54 Закона N 217-ФЗ, не распространяется на положения части 13 статьи 54 Закона N 217-ФЗ.</p>
4.	Управление Росреестра по Иркутской области	от 24.10.2022 N 15-01610/22- ЦА	Необходимость нотариального удостоверения документа, подтверждающего передачу доли в праве на недвижимое имущество участником обществу <9> в качестве имущественного вклада в уставной капитал общества	<p>Основания для осуществления государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ, в том числе ее пунктами 2, 8.</p> <p>Согласно ГК: сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153); сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними (пункт 1 статьи 154).</p> <p>Основания приобретения права собственности установлены статьей 218 ГК. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором; в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (пункты 1, 2 статьи 223 ГК).</p> <p>В соответствии со статьей 224 ГК вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица; если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого</p>

				<p>момента.</p> <p>Учитывая положения главы III Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", на наш взгляд, акт приема-передачи, составляемый при передаче участником общества принадлежащего ему недвижимого имущества в счет оплаты своей доли в уставном капитале общества: является документом, подтверждающим факт передачи указанного в нем объекта участником и принятия его обществом;</p> <p>по смыслу статьи 218 ГК он не является сделкой об отчуждении недвижимого имущества, имеющего собственника, указанной в абзаце первом пункта 2 названной статьи ГК (основанием для государственной регистрации прав в рассматриваемом случае является соответствующее решение уполномоченного органа общества об увеличении уставного капитала общества, а также документ, подтверждающий передачу имущества участником обществу).</p> <p>Принимая во внимание вышеизложенное, положения части 1.1 статьи 42 Закона N 218-ФЗ, по нашему мнению, решение уполномоченного органа общества об увеличении уставного капитала общества, а также документ, подтверждающий передачу доли в праве на недвижимое имущество участником обществу в качестве имущественного вклада в уставной капитал не подлежит нотариальному удостоверению.</p>
5.	Управление Росреестра по Нижегородской области	от 28.10.2022 N 10-20107-ИХ/22@	<p>О государственной регистрации права собственности "прежнего" собственника объекта недвижимости на основании решения суда о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности при наличии зарегистрированных арестов/запретов, ограничивающих</p>	<p>Основания государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ, в том числе ее пунктами 5, 8.</p> <p>Учитывая положения пункта 52 Постановления N 10/22 <10>, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРН.</p> <p>Орган регистрации прав не вправе самостоятельно по своей инициативе при отсутствии заявлений и необходимых для государственной регистрации прав документов вносить в ЕГРН какие-либо записи (за исключением случаев, установленных законом, либо если обязанность осуществить внесение соответствующих записей в ЕГРН возложена на орган регистрации прав судом в резолютивной части вступившего в законную силу судебного акта и копия такого акта была направлена судом в орган регистрации прав).</p> <p>Если законом не установлено иное и в резолютивной части судебного акта суд не возложил на орган регистрации прав обязанность внести соответствующие записи в ЕГРН, учитывая положения части 1 статьи 58 Закона N 218-ФЗ, на наш</p>

			право "актуального" собственника	<p>взгляд, государственная регистрация прав на основании решения суда, в том числе о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, осуществляется на общих основаниях.</p> <p>При этом, исходя из установленного законом (см. часть 2 статьи 13 ГПК <11>, часть 1 статьи 16 АПК <12>, статью 6 Закона N 1-ФКЗ <13>, часть 1 статьи 6 Закона N 229-ФЗ <14>) принципа обязательности исполнения всеми без исключения органами государственной власти, органами местного самоуправления, общественными объединениями, должностными лицами, другими физическими и юридическими лицами вступивших в законную силу судебных актов, законных требований судебных приставов-исполнителей, учитывая пункты 216, 218, 228 Административного 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 07.06.2017 N 278, полагаем, что государственному регистратору прав при принятии решения о внесении соответствующих записей в ЕГРН следует исходить как из содержания резолютивной части судебного акта, представленного в качестве документа-основания для внесения соответствующих сведений в ЕГРН о правах (например, их прекращении, возникновении), так и из содержания документов (судебных актов, постановлений судебных приставов-исполнителей и т.д.), на основании которых зарегистрированы аресты/запреты.</p> <p>Применительно к рассматриваемому вопросу, если у государственного регистратора прав имеются обоснованные сомнения в том, что государственная регистрация прав на основании вступившего в законную силу решения суда о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности нарушит цели наложения ареста/запрета, он обязан направить соответствующий запрос в суд/орган/должностному лицу, принявший решение об установлении обеспечительной меры.</p> <p>При отсутствии таких сомнений либо (в случае их наличия) при поступлении в ответ на запрос государственного регистратора прав информации о том, что арест/запрет не препятствует государственной регистрации прав на основании вышеуказанного решения суда, полагаем возможным осуществление регистрационных действий при наличии зарегистрированных арестов/запретов, ограничивающих право "актуального" собственника, сделка с которым, явившаяся основанием для государственной регистрации его права собственности, признана недействительной и применены последствия ее недействительности в виде возврата недвижимого имущества стороне сделки - "предыдущему" собственнику.</p>
--	--	--	----------------------------------	--

6.	Управление Росреестра по Республике Бурятия	от 20.10.2022 N 11/01419/22-0 4@	О выдаче залогодержателю, утратившему закладную, дубликата документарной закладной	<p>Росреестр (его территориальные органы) осуществляет государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Законом N 218-ФЗ и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, и, являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения.</p> <p>Исходя из буквального прочтения пунктов 2, 3 статьи 18 Закона об ипотеке <15>:</p> <p>дубликат документарной закладной вместе с соответствующим заявлением представляется в орган регистрации прав залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству;</p> <p>дубликат документарной закладной выдается органом регистрации прав лицу, утратившему закладную (например, залогодержателю).</p> <p>На наш взгляд, дубликат документарной закладной должен быть представлен лицами, указанными в пункте 2 статьи 18 Закона об ипотеке, в орган регистрации прав с заявлением о выдаче документарной закладной или электронной закладной (форма и требования к заполнению которого утверждены приказом Росреестра от 23.06.2020 N П/0210).</p> <p>Также отмечаем, что в приложении к письму Управления стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра от 19.09.2022 N 06-01236/22 (см. вопрос 3 и ответ на него на страницах 6 - 7 приложения) не указано, что за выдачей дубликата закладной в порядке, установленном законом, должен обратиться залогодержатель (его представитель).</p> <p>Действующим законодательством, в том числе Законом об ипотеке, Законом N 218-ФЗ, не предусмотрено обращение залогодержателя в орган регистрации прав с заявлением о выдаче ему дубликата закладной.</p> <p>Полагаем, что выдача дубликата документарной закладной лицу, утратившему закладную, должна осуществляться в том же порядке, что и выдача документарной закладной первоначальному залогодержателю.</p>
----	--	---	--	---

<1> право, возникшее до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (т.е. до 31.01.1998).

<2> Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

<3> Гражданский кодекс Российской Федерации.

<4> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<5> Единый государственный реестр недвижимости.

<6> Налоговый кодекс Российской Федерации.

<7> Федеральный закон от 29.07.2017 N 280-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель".

<8> Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

<9> Общество с ограниченной ответственностью.

<10> постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

<11> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

<12> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.

<13> Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации".

<14> Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

<15> Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
