

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

**ПИСЬМО
от 14 ноября 2023 г. N 14-10511-АБ/23**

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.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ

Приложение

**ОТВЕТЫ
НА ВОПРОСЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА, ПОСТУПИВШИЕ С ПИСЬМАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ РОСРЕЕСТРА**

N П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1	Управление Росреестра по Республике Башкортостан	от 21.08.2023 N 23-15652/208@	Имеются ли основания для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании соответствующего договора (например, договора купли-продажи, договора дарения) в случае, когда собственник объекта недвижимости (например, продавец,	<p>Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК <1> права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.</p> <p>Содержание правоспособности гражданина определяется статьей 18 ГК, согласно которой гражданин может иметь имущество на праве собственности.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 17 ГК правоспособность гражданина прекращается смертью.</p> <p>Пунктом 4 статьи 1152 ГК установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.</p> <p>Наследство открывается со смертью гражданина (статья 1113 ГК).</p> <p>Временем открытия наследства является момент смерти гражданина (пункт 1 статьи 1114 ГК).</p>

			даритель) умер после представления документов на государственную регистрацию перехода его права?	<p>Таким образом, если собственник объекта недвижимости (например, продавец, даритель) умер после представления документов на государственную регистрацию перехода его права на основании соответствующего договора, но до государственной регистрации такого перехода, поскольку, учитывая вышеуказанные положения ГК, собственником такого объекта недвижимости с момента смерти собственника объекта недвижимости (например, продавца, дарителя) становится(ваются) его наследник(ки), на наш взгляд, имеются основания для приостановления государственной регистрации прав на основании пунктов 1, 5, 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ <2>, а впоследствии - для отказа в такой регистрации.</p> <p>Также полагаем возможным обратить внимание на пункт 62 постановления 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", согласно которому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 ГК), в частности, к наследникам продавца.</p>
2	Управление Росреестра по Новосибирской области	от 15.09.2023 N 01-01-37-4221/23	На основании каких пунктов части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ приостанавливать государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, если такой договор представлен для осуществления регистрационных действий после государственного кадастрового учета введенного в эксплуатацию объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства, являющийся предметом данного договора?	На основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ.
3.	Филиал ППК "Роскадастр" -	от 26.05.2023 N 01-10-0480/23	Каким образом погашается внесенная	Запись, содержащаяся в ЕГРН, о заявлении о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта

	<p>Ведомственный центр телефонного обслуживания "Курск"</p>		<p>в ЕГРН <3> запись о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя при государственной регистрации перехода права собственности на основании договора купли-продажи, заключенного по результатам проведенных торгов между залогодержателем и приобретателем недвижимого имущества?</p>	<p>недвижимости без личного участия правообладателя (его законного представителя) (далее соответственно - Запись, Заявление) погашается по основаниям, указанным в части 2 статьи 36 Закона N 218-ФЗ.</p> <p>Указанный в названной норме Закона N 218-ФЗ перечень оснований является исчерпывающим.</p> <p>Главой IX Закона об ипотеке <4>, статьей 50 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что обращение взыскания на заложенное имущество возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.</p> <p>В соответствии с положениями части 1 статьи 50 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него проводится в том числе по совместному заявлению приобретателя и залогодержателя на основании договора купли-продажи, заключенного с лицом, выигравшим торги.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, если обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> по решению суда, Запись погашается по решению государственного регистратора прав одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности залогодателя на проданный по вышеуказанному договору объект недвижимости; во внесудебном порядке, поскольку действующим законодательством не предусмотрено иное, Запись может быть погашена только по заявлению собственника (залогодателя) (или его законного представителя) об отзыве Заявления либо на основании соответствующего судебного акта, вступившего в законную силу.
<p>4.</p>	<p>Филиал ППК "Роскадастр" - Ведомственный центр телефонного обслуживания "Курск"</p>	<p>от 26.05.2023 N 01-10-0480/23</p>	<p>Необходимо ли прикладывать к пакету документов электронный образ свидетельства о рождении несовершеннолетнего ребенка при представлении его законным представителем документов на государственную регистрацию права через Личный кабинет <5>? УКЭП <6> какого лица должен быть подписан указанный электронный образ?</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 64 СК <7> защита прав и интересов детей возлагается на их родителей; родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий.</p> <p>В соответствии со статьей 28 ГК за несовершеннолетних, не достигших 14 лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 статьи 28 ГК, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.</p> <p>Пунктом 1 статьи 182 ГК установлено, что сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного в том числе на указании закона, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.</p> <p>В соответствии с Законом N 218-ФЗ:</p> <p>государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом N 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом N 218-ФЗ порядке (часть 1 статьи 14);</p> <p>к заявлению о государственной регистрации прав прилагается в том числе документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель) (пункт 1 части 4 статьи 18);</p>

				<p>не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона N 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом N 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом N 218-ФЗ или иными федеральными законами (часть 5 статьи 18).</p> <p>В реквизитах 7.1, 8.1.1 заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, форма и порядок заполнения которого утверждены приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310, указываются сведения соответственно о правообладателе - физическом лице (например, малолетнем), его представителе (например, родителе), в том числе о свидетельстве о рождении малолетнего (его реквизитах).</p> <p>Учитывая вышеизложенное, а также положения подпунктов 2, 6 пункта 216, пункта 218, подпункта 4 пункта 221, подпунктов 2, 6 пункта 223 Регламента <8>: свидетельство о рождении является документом, удостоверяющим личность малолетнего (для целей государственной регистрации его прав и внесения сведений о нем в ЕГРН в объеме, предусмотренном абзацем вторым пункта 54 Порядка <9>), а также документом, подтверждающим полномочия родителя (законного представителя малолетнего) действовать от его имени при заключении сделок и при представлении документов для осуществления учетно-регистрационных действий;</p> <p>отсутствие в пакете документов копии такого свидетельства (в том числе изготовленного в виде электронного образа документа, если документы представляются для осуществления учетно-регистрационных действий в электронном виде) не является основанием для приостановления, отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав при отсутствии иных причин, препятствующих такому учету, регистрации; электронный образ свидетельства о рождении может быть приложен по желанию заявителя к пакету документов, представляемых для осуществления учетно-регистрационных действий в электронном виде;</p> <p>подписывать чьей-либо УКЭП такой электронный образ не требуется;</p> <p>если у государственного регистратора прав имеются обоснованные сомнения в достоверности сведений о законном представителе (родителе) малолетнего, указанных в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав или в прилагаемых к нему документах (например, в договорах), он обязан запросить соответствующую информацию у оператора федеральной информационной системы Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния, которым согласно пункту 8 статьи 13.1 Федерального закона от 15.11.1997 N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния" является ФНС России.</p>
5.	Филиал ППК "Роскадастр" - Ведомственный центр	от 26.05.2023 N 01-10-0480/23	В какой форме представляется для осуществления учетно-регистрационн	Согласно пункту 2 части 1 статьи 18 Закона N 218-ФЗ заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы могут быть представлены заявителями в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных

	<p>телефонного обслуживания "Курск"</p>		<p>ых действий доверенность, выданная уполномоченным органом (лицом) иностранного государства - участника Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов, заключенной в г. Гааге 05.10.1961 <10>?</p>	<p>УКЭП в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом.</p> <p>Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны УКЭП лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе (часть 9 статьи 21 Закона N 218-ФЗ).</p> <p>Учитывая вышеизложенное, принимая также во внимание статью 103.8 Основ <11>, на наш взгляд, иностранная доверенность может быть представлена для осуществления учетно-регистрационных действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> либо в форме документа на бумажном носителе; либо в форме электронного документа, изготовленного нотариусом в соответствии с частью 3 статьи 103.8 Основ.
<p>6.</p>	<p>Управление Росреестра по Ивановской области</p>	<p>от 29.06.2023 N 7208</p>	<p>О порядке исчисления срока приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в случае принятия решения о приостановлении по нескольким основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, предусматривающих разные сроки приостановления</p>	<p>До проведения работ по перепроектированию федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН полагаем, что порядок исчисления срока приостановления осуществления учетно-регистрационных действий в случае принятия решения о приостановлении по нескольким основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, предусматривающих разные сроки приостановления, может быть осуществлен следующим образом.</p> <p>Например, учетно-регистрационные действия приостанавливаются на основании нескольких пунктов части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, предусматривающих срок приостановления три месяца (например: пункты 5, 7, 13) и также на основании пункта 37 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, предусматривающий срок до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета.</p> <p>Впоследствии установленные аресты (запреты) снимаются и основание для приостановления, предусмотренное пунктом 37 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, устраняется.</p> <p>При этом остальные причины препятствующие регистрации не устранены.</p> <p>В данном случае полагаем, что срок, истекший с момента принятия решения о приостановлении, учитывается при расчете оставшегося срока приостановления после снятия ареста с учетом срока, предусмотренного для иных действующих оснований приостановления.</p> <p>Также полагаем, что изначально срок приостановления необходимо определять - до снятия ареста (запрета). При поступлении в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета и, если на момент снятия ареста еще не прошел трехмесячный срок, предусмотренный для иных оснований приостановления, то заявителю необходимо направить уведомление о невозможности возобновления осуществления учетно-регистрационных действий с указанием окончания срока приостановления, оставшегося от трехмесячного срока после снятия ареста. А в том случае, если на</p>

				момент снятия ареста истек срок, предусмотренный для иных оснований приостановления, то после снятия ареста и не устранения иных причин приостановления указанных в уведомлении о приостановлении, имеются основания для принятия решения об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий.
--	--	--	--	--

<1> Гражданский [кодекс](#) Российской Федерации.

<2> Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<3> Единый государственный реестр недвижимости.

<4> Федеральный [закон](#) от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

<5> сервис "Личный кабинет", размещенный на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (<https://rosreestr.gov.ru/>).

<6> Усиленная квалифицированная электронная подпись.

<7> Семейный [кодекс](#) Российской Федерации.

<8> Административный [регламент](#) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденный действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 278.

<9> [Порядок](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241.

<10> Далее - иностранная доверенность.

<11> [Основы](#) законодательства Российской Федерации о нотариате.
