

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

**ПИСЬМО
от 13 июня 2024 г. N 14-5463-ТГ/24**

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, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ПРОМОВА

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 Тыва	от 04.03.2024 N 02-0649/24	<p>Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у гражданина, ведущего личное подсобное хозяйство, установлен пунктом 5 статьи 4 Закона N 112-ФЗ <1>. Он может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.</p> <p>В соответствии с пунктом 5 статьи 4 Закона Республики Тыва от 26.11.2004 N 944 ВХ-1 "О личном подсобном хозяйстве" максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 2,5 га (25000 кв. м.).</p> <p>За физическим лицом в 2013 г. зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 220000 кв. м с видом разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства" на основании свидетельства на право пожизненного наследуемого владения.</p> <p>Право возникло у гражданина до введения в действие законов, ограничивающих размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.</p> <p>Учитывая положения пункта 1 статьи 238 ГК <2>, возможен ли раздел указанного</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 209 ГК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Принимая во внимание нормы статей 209, 238 ГК, полагаем, что оснований для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка в случае его раздела не имеется.</p> <p>Вместе с тем осуществление раздела земельного участка не исключает необходимости в последующем соблюдать требования статьи 238 ГК, согласно которым в случае, если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок. В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в указанные сроки, такое имущество, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику</p>

			земельного участка на несколько земельных участков (площадь каждого земельного участка не будет превышать 25000 кв. м.), без одновременного отчуждения образованных земельных участков?	стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества.
2.	Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу	от 27.04.2024 N 02-1562-МК/24	Возможно ли зарегистрировать право собственности покупателя на основании договора купли-продажи, если на момент обращения за государственной регистрацией продавец (юридическое лицо) ликвидирован, а в ЕГРН <3> право собственности продавца на объект недвижимости, являющийся предметом договора купли-продажи, не зарегистрировано, но представлены документы, подтверждающие возникновение ранее возникшего права собственности продавца, а также документы, подтверждающие исполнение сторонами договора своих обязательств (в том числе по полной уплате цены договора, по передаче объекта недвижимости)?	Принимая во внимание положения части 9 статьи 15 Закона N 218-ФЗ <4>, государственная регистрация права собственности покупателя объекта недвижимости в рассматриваемом случае возможна только при наличии зарегистрированного в ЕГРН права продавца на предмет договора купли-продажи.
3.	Управление Росреестра по Иркутской области	от 08.04.2024 N МС-00386/24-ЦА, от 11.04.2024 N 15-00407/24-ЦА	Возможно ли заключить, и, соответственно, зарегистрировать, несколько договоров аренды в отношении одного и того же объекта недвижимости?	Проводимая в соответствии со статьей 29 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав правовая экспертиза документов - это изучение представленных документов в целях установления юридического факта, являющегося основанием для государственной регистрации возникновения, наличия, перехода, прекращения, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество; представленные документы изучаются в том числе на предмет соответствия их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент их издания и в месте издания; государственный регистратор прав осуществляет проверку законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) в соответствии с

				<p>Законом N 218-ФЗ, устанавливает факт отсутствия (наличия) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для приостановления государственной регистрации прав или отказа в ее проведении.</p> <p>Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 13 постановления от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" высказал позицию, подлежащую применению судами при решении споров, вытекающих из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), заключающуюся в следующем:</p> <p>если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 ГК; арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки (абзац второй);</p> <p>судам также необходимо учитывать, что наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с 01.01.2017 - ЕГРН) записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи (абзац третий).</p> <p>При этом, на наш взгляд, вывод о возможности внесения в ЕГРН записей о нескольких договорах аренды в отношении одного и того же объекта недвижимости, не</p>
--	--	--	--	---

				<p>должен трактоваться как обязанность органа регистрации прав осуществить регистрационные действия в любом случае при обращении заявителя с соответствующим заявлением, а должен быть взаимосвязан с положениями абзаца второго пункта 13 постановления вышеуказанного Пленума.</p> <p>Частью 5 статьи 44 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что, если в аренду передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами не представлен межевой план, технический план в отношении части таких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет данной части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона N 218-ФЗ, не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости.</p> <p>При этом в части 5 статьи 44 Закона N 218-ФЗ речь идет о договорах аренды, предметом которых являются разные части одного и того же объекта недвижимости (а не о договорах аренды, предметом которых является один и тот же объект недвижимости).</p> <p>Учитывая вышеизложенное, а также положения пункта 1 статьи 164, пунктов 1 - 3 статьи 421, пункта 1 статьи 432, пункта 3 статьи 433, пункта 1 статьи 606, пунктов 1, 3 статьи 607, пункта 1 статьи 650, пункта 1 статьи 655 ГК, части 1 статьи 51 Закона N 218-ФЗ:</p> <p>если иное не предусмотрено законом, один объект недвижимости (не часть объекта недвижимости) не может быть передан в аренду разным лицам по разным договорам аренды одновременно;</p> <p>на наш взгляд, наличие в ЕГРН записи о государственной регистрации аренды на объект недвижимости в силу положений статьи 26 Закона N 218-ФЗ является основанием</p>
--	--	--	--	---

				<p>для приостановления государственной регистрации иного договора аренды, по условиям которого предметом договора является это же недвижимое имущество (а впоследствии - в силу статьи 27 Закона N 218-ФЗ - для отказа в такой регистрации), поскольку возникает противоречие между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на этот объект недвижимого имущества;</p> <p>если предметом нескольких договоров аренды являются разные части одного и того же объекта недвижимости, государственная регистрация таких договоров возможна, при этом записи о государственной регистрации сделок (таких договоров аренды) и ограничений (обременений) прав в виде аренды (на основании таких договоров) вносятся в раздел ЕГРН, открытый на этот объект.</p>
4.	Управление Росреестра по Забайкальскому краю	от 27.02.2024 N 01-07/0168/2024	Об изменении назначения здания с "многоквартирный дом" на "нежилое" при отсутствии акта органа государственной власти или местного самоуправления об изменении таких сведений, разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного здания (МКД <5>), учитывая, что все помещения в таком МКД являются нежилыми.	<p>Вопрос изменения назначения зданий, сооружений на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства не урегулирован. Положениями Закона N 218-ФЗ не предусмотрено и в силу предмета регулирования не может быть предусмотрено самостоятельных норм о порядке изменения назначения объекта капитального строительства. (Законом N 218-ФЗ на основании норм материального права может быть урегулирован вопрос порядка внесения в ЕГРН сведений о назначении здания.) При этом ни Росреестр, ни государственный регистратор прав, ни правообладатель объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством не наделены правомочием самостоятельно устанавливать (изменять) назначение здания.</p> <p>Как представляется, учитывая положения статей 48, 51, 55 ГрК <6>, статей 14, 19, 24, 40 Закона N 218-ФЗ, в соответствии с действующим законодательством изменение сведений ЕГРН о назначении здания с "многоквартирный дом" на "нежилое" может быть осуществлено на основании соответствующего заявления и разрешения на ввод объекта</p>

				<p>капитального строительства в эксплуатацию, представленных в орган регистрации прав соответствующим органом, иным уполномоченным лицом в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона N 218-ФЗ.</p> <p>Кроме того, следует учитывать, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации, статьей 3 ГрК и частью 1 статьи 5 ЖК <7> 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 Закона N 414-ФЗ <8>).</p> <p>В этой связи полагаем, что:</p> <p>до установления на уровне федерального закона порядка изменения назначения здания (в том числе с "многоквартирный дом" на "нежилое"), а также определения органа, осуществляющего такие полномочия, соответствующие правоотношения могут быть урегулированы нормативными правовыми актами (законами) субъектов Российской Федерации;</p> <p>решение (акт) органа местного самоуправления об изменении назначения здания (в том числе с "многоквартирный дом" на "нежилое") может являться основанием для внесения в ЕГРН соответствующих сведений в порядке, установленном статьей 32 Закона N 218-ФЗ, при наличии у данного органа таких полномочий, в том числе установленных соответствующим нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации, регулирующим вопросы изменения назначения зданий, сооружений.</p> <p>Также отмечаем, что факт перевода жилых помещений, расположенных в МКД в нежилые не свидетельствует о том, что функциональное назначение здания изменено.</p>
--	--	--	--	--

<1> Федеральный [закон](#) от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве".

<2> Гражданский [кодекс](#) Российской Федерации.

<3> Единый государственный реестр недвижимости.

<4> Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<5> Многоквартирный дом.

<6> Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации.

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

<8> Федеральный [закон](#) от 21.12.2021 N 414-ФЗ "Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации".
