

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

24.01.2023 13:00042/23

№

на № ИСХ-22/ГРС-3021 от 26.12.2022

Администрация Тарского  
муниципального района  
Омской области

[finekotdel@mail.ru](mailto:finekotdel@mail.ru)

О рассмотрении обращения

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление), рассмотрев обращение о разъяснении применения действующего законодательства (далее – Обращение), сообщает следующее.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти по обращениям граждан в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. О проблеме учтенных квартир, право на которые зарегистрировано в порядке приватизации жилого помещения, расположенных в жилых домах.

Как следует из Обращения, в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения как о жилых домах, так и о жилых помещениях в них с указанием вида таких помещений – «квартира»; на данные квартиры в ЕГРН зарегистрированы права собственности на основании договоров на передачу квартир в собственность граждан. При этом указанные квартиры расположены в «одноквартирных жилых домах».

На основании части 1 статьи 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц. (Аналогичная норма также содержалась в действовавшей до 01.01.2017 редакции пункта 1 статьи 18 Федерального закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которым до 01.01.2017 осуществлялась государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.)

Таким образом, учитывая также положения части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, документ, устанавливающий наличие (возникновение, переход) права собственности на помещение является (и являлся до 01.01.2017) основанием для осуществления государственной регистрации права собственности на указанное в нем помещение.

При этом в соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) объект индивидуального жилищного строительства – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются (часть 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, наличие в ЕГРН сведений о помещении, в том числе квартире, на которую зарегистрировано право, расположенном в жилом доме, отвечающем признакам, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК, не соответствует нормам действующего законодательства.

Согласно части 6 статьи 41 Закона № 218-ФЗ в случае, если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение.

В случае, если из документов, имеющих в распоряжении органа регистрации прав, следует, что площадь помещения, в том числе жилого соответствует площади здания, в котором оно расположено, а также в здании отсутствуют иные помещения (не являющиеся помещениями общего пользования), Управление не видит препятствий применения части 6 статьи 41 Закона № 218-ФЗ.



После государственной регистрации права собственности на здание, сооружение допускается снятие с учета всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении, на основании заявления собственника здания, сооружения. При этом представление акта обследования, предусмотренного пунктом 7.2 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, не требуется (часть 7.1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ).

2. О необходимости заверения органами местного самоуправления документов, подтверждающих права на объект недвижимости.

В Обращении не указано, о каких документах (их оригиналах), подлежащих заверению при представлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий органом государственной власти (органом местного самоуправления) от имени граждан, идет речь.

Действующим законодательством, в том числе Законом № 218-ФЗ, установлены случаи, в которых орган государственной власти (орган местного самоуправления) обязан направлять в орган регистрации прав заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий от имени физических и юридических лиц.

Так, согласно части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 Закона № 218-ФЗ.

При этом Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 30.04.2021 статья 19 Закона № 218-ФЗ дополнена частью 2.1, согласно которой орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае представления заявления о государственной регистрации прав в связи с совершенной им с физическим или юридическим лицом сделкой, указанной в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, в форме документа на бумажном носителе осуществляет перевод документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет УКЭП уполномоченного должностного лица такого органа. Изготовленный должностным лицом органа государственной власти или органа местного самоуправления электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.

На основании статьи 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»:

исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), вправе обеспечивать проведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

в указанных целях исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 ЗК:

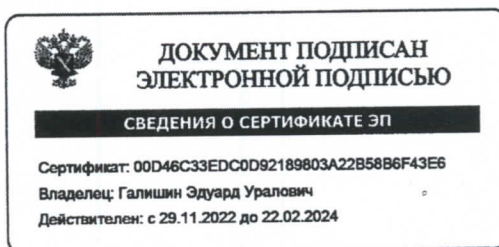
- осуществляют прием заявлений граждан на проведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

- подают от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства, иные необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, а также получают документы после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Также обращаем внимание, что положения части 2 статьи 19 Закона 218-ФЗ не распространяются на отношения, возникшие до вступления в силу указанной нормы, в связи с чем представление документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на недвижимое имущество, в рамках реализации части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ не предусмотрено.

Дополнительно информируем, что письма Управления не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Начальник Управления  
нормативно-правового  
регулирования в сферах  
регистрации недвижимости,  
геодезии и картографии



Э.У. Галишин