

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 февраля 2023 г. N 14-0818-ТГ/23 О направлении ответов (рекомендаций) на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 февраля 2023 г. N 14-0818-ТГ/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.

Приложение: на 17 л.

Т.А. Громова

Ответы на вопросы методического характера, поступившие с письмами территориальных органов Росреестра

№ П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1	Управление Росреестра по Самарской области	от 18.11.2022 N Иск-р/22-03951	Возможна ли государственная регистрация договора аренды земельного участка, относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой	По вопросу возможности осуществления государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества со множественностью лиц на стороне арендодателя при наличии в ЕГРН сведений о запрете на совершение регистрационных действий с долей в праве общей долевой собственности, полагаем необходимым исходить в том числе из буквального содержания обеспечительных мер,

собственности, при наличии в ЕГРН*(1) записи об аресте или о запрете совершения определенных действий в отношении земельной доли (с учетом позиции Росреестра, доведенной в том числе до территориальных органов Росреестра письмом от 16.04.2019 N 14-03826-ГЕ/19)

указанных в документе, на основании которого в ЕГРН внесена запись об аресте либо запрете.

В том случае, если из содержания обеспечительной меры прямо не следует запрет на совершение определенных действий (в частности, запрещено отчуждение имущества, что не препятствует распоряжению имуществом без отчуждения, например - передаче его в аренду) и у государственного регистратора прав отсутствуют обоснованные сомнения (вызванные содержанием обеспечительной меры) в возможности совершения указанных действий при наличии зарегистрированного ареста (запрещения) без направления запроса (в соответствии с [пунктами 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) в суд либо судебному приставу-исполнителю, наложившему арест (запрет), учитывая в том числе положения [статьи 140](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, [статьи 91](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, [части 2 статьи 115](#) Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, [части 4 статьи 80](#) Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", принимая также во внимание, что при передаче недвижимого имущества в аренду со множественностью лиц на стороне арендодателя отчуждение имущества не происходит, на наш взгляд, государственная регистрация договора аренды может быть осуществлена. При наличии же в ЕГРН в отношении такого объекта записи об аресте, запрете осуществлять регистрационные действия, содержание которого препятствует любому распоряжению (не только отчуждению), имеются основания для

				приостановления регистрационных действий на основании пункта 37 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ*(2) .
2	Управление Росреестра по Республике Башкортостан	от 16.11.2022 N 22-20202/220	О государственной пошлине при поступлении в орган регистрации прав соглашения об изменении условий закладной, которым не меняются условия закладной, влекущие за собой внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке	В регистрационной записи об ипотеке указываются сведения, предусмотренные частью 6 статьи 53 Закона N 218-ФЗ, пунктами 123 - 127 Порядка ведения ЕГРН*(3). Основанием для внесения соответствующих изменений в регистрационную запись об ипотеке является в том числе соглашение об изменении условий закладной (пункт 2 статьи 23, абзац четвертый пункта 1 статьи 13.1, пункт 1 статьи 13.2 Закона об ипотеке*(4)). Если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации; сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации (статья 164 ГК*(5)). Законом N 328-ФЗ*(6) из Закона об ипотеке исключены требования о государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной. В соответствии с пунктом 1 статьи 13.1, пунктом 1 статьи 13.4 Закона об ипотеке соглашение о внесении изменений в закладную является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке. Таким образом: соглашения о внесении изменений в закладные, составленные (подписанные) до вступления в силу Закона N 328-ФЗ (то есть до 01.07.2018), подлежат государственной регистрации независимо от того, какие условия закладных меняются данными соглашениями; соглашения о внесении изменений в закладные, составленные (подписанные) после вступления в силу Закона N 328-ФЗ (то есть с 01.07.2018), государственной регистрации не подлежат; на основании не подлежащего государственной регистрации соглашения об изменении условий закладной в регистрационную запись об ипотеке вносятся изменения.

				Учитывая подпункт 7 пункта 3 статьи 333.35 НК*(7), за государственную регистрацию соглашения об изменении содержания закладной, подлежащего такой регистрации (независимо от того, какие условия закладной меняются данным соглашением), государственная пошлина не уплачивается. Если в орган регистрации прав для осуществления им действий, предусмотренных Законом об ипотеке, поступило не подлежащее государственной регистрации соглашение об изменении условий закладной и этим соглашением не меняются условия закладной, влекущие за собой внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке, в такую запись вносятся дополнения - указываются сведения, предусмотренные подпунктами 1, 3 пункта 136 Порядка ведения ЕГРН. При этом, принимая во внимание, что такое дополнение регистрационной записи об ипотеке само по себе не влечет изменение и дополнение условий договора, явившегося основанием для государственной регистрации ипотеки, условий закладной, и, следовательно, соответствующих сведений, содержащихся в регистрационной записи об ипотеке, по нашему мнению, за осуществление органом регистрации прав действий, предусмотренных Законом об ипотеке, с указанным соглашением государственная пошлина, установленная подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 НК, уплачиваться не должна. Поскольку, по сути, похожая ситуация прокомментирована Минфином России в письме от 02.12.2020 N 03-05-04-03/105389, доведенном до территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра письмом Росреестра от 22.12.2020 N 14-11151-ГЕ/20, по вопросу об уплате государственной пошлины в рассматриваемой ситуации полагаем возможным руководствоваться указанным письмом Минфина России.
3	Управление Росреестра по	от 07.12.2022 N 06-45/0510	Какое решение должен принять государственный	Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации определен частью 1

	Архангельской области и Ненецкому автономному округу		регистратор прав по заявлению о государственной регистрации прав при отсутствии сведений об уплате государственной пошлины за заявленное регистрационное действие, если до истечения срока, установленного пунктом 3 статьи 25 Закона N 218-ФЗ, поступило заявление о прекращении регистрационных действий по вышеуказанному заявлению о государственной регистрации прав?	статьи 29 Закона N 218-ФЗ, в соответствии с которой проведение правовой экспертизы документов, представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав осуществляются после анализа документов на наличие оснований для их возврата без рассмотрения по статье 25 Закона N 218-ФЗ. Таким образом, по нашему мнению, в рассматриваемом случае должно быть принято решение о возврате документов без рассмотрения в соответствии с пунктом 3 статьи 25 Закона N 218-ФЗ.
4.	Управления Росреестра по Воронежской, Брянской области, Республике Коми		О снятии с государственного кадастрового учета и государственной регистрации прекращения прав в отношении принадлежащих ОАО "РЖД" объектов, не являющихся объектами недвижимости.	На основании пункта 1 статьи 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Согласно статье 1 Закона N 218-ФЗ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК; государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в отношении земельных участков, зданий,

				сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, а в случаях, установленных федеральным законом, и иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
--	--	--	--	---

Более четких количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся таковыми, действующее законодательство не содержит, равно как не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти, организации.

Согласно [пункту 10 статьи 1](#) [ГрК*\(8\)](#) объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

ГрК определен порядок создания объектов капитального строительства, который предусматривает разработку проектной документации ([статья 48](#)), необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) ([статья 51](#), за исключением случаев, определенных [частью 17](#) данной статьи), а после его окончания - разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ([статья 55](#) ГрК).

Как правило, представители ОАО "РЖД" обращаются в органы регистрации прав с целью снятия с государственного кадастрового учета и государственной регистрации прекращения прав в отношении объектов, созданных в 1950-е, 60-е, 70-е годы. На наш взгляд, рассматривая вопрос о снятии с государственного кадастрового учета таких объектов и государственной регистрации прекращения права на него в порядке, предусмотренном [частью 20 статьи 70](#) Закона N 218-ФЗ, в качестве оснований не могут

			применяться исключительно действующие нормы ГрК, предусматривающие в том числе отсутствие необходимости получения разрешения на строительство в случаях, указанных в части 17 статьи 51 ГрК. Также полагаем возможным также отметить следующее. Приказом Госстроя России от 19.09.2003 N 356 утвержден Особый порядок подготовки технической документации на объекты недвижимости железнодорожного транспорта, вносимые в уставный капитал ОАО "Российские железные дороги" (далее - Порядок), пункт 11 которого предусматривал постановку объектов на государственный технический учет и выдачу технических паспортов объектов. При этом постановке объектов на государственный технический учет и выдаче технических паспортов объектов предшествовала подготовка типовых форм - перечней объектов недвижимости железнодорожного транспорта, содержащих необходимые технические характеристики (далее - типовые формы). На основании пунктов 3, 4 Порядка: формирование объектов и сооружений для проведения государственного технического учета, ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности и составления технической документации для целей государственной регистрации прав производилось на основании выписки из перечня сооружений-комплексов и отдельных объектов недвижимого имущества, вносимых в уставный капитал ОАО "РЖД", права на которые подлежали государственной регистрации, являющегося приложением к передаточному акту; сведения в типовые формы вносились на каждое здание, сооружение, линии или сети передаточных устройств, отличавшиеся по техническим характеристикам, в полном объеме по приведенным в приложении N 1 к Порядку техническим параметрам и описаниям объектов;
--	--	--	---

			Таким образом, Порядок не предусматривал использование проектной, разрешительной документации в целях подготовки технических паспортов в отношении объектов недвижимости железнодорожного транспорта. Как правило, в органы регистрации прав поступают заявления о снятии с государственного кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права собственности ОАО "РЖД" в отношении объектов, образованных в результате раздела производственно-технологических комплексов. Такими комплексами, например, являлись больницы. При этом в результате их раздела в настоящее время в ЕГРН могут содержаться сведения о зданиях с такими наименованиями, как, например, "основной корпус", "поликлиника", а также о зданиях, сооружениях с такими наименованиями, как "дымовыводящая труба", "тротуар", "теплотрасса гаража". Исходя из Порядка, в состав производственно-технологический комплексов включались: - либо объекты, расположенные в полосе отвода железных дорог в пределах одного или нескольких земельных участков полосы отвода железных дорог и образующие единое целое, предназначенные для осуществления перевозочного процесса и обеспечения функционирования инфраструктуры железнодорожного транспорта; - либо объекты, расположенные на одном земельном участке и образующие единое целое, предназначенные для развития инфраструктуры железнодорожного транспорта, ремонта железнодорожного подвижного состава и изготовления запасных частей к нему. Как представляется, в состав производственно-технологических комплексов, подготовка технической документации в отношении которых осуществлялась в соответствии с Порядком, могли быть в том числе включены объекты, которые в соответствии с действующим законодательством не являются объектами недвижимого
--	--	--	---

			имущества (например, некапитальные строения, сооружения). В этой связи полагаем, что такие объекты в порядке, установленном частью 20 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, могут быть сняты с государственного кадастрового учета и в отношении них может быть осуществлена государственная регистрация прекращения права собственности ОАО "РЖД" на основании соответствующего заявления собственника таких объектов; по инициативе заявителя к данному заявлению может быть приложено заключение кадастрового инженера, содержащего обоснование отсутствия у соответствующего объекта признаков недвижимости и неспособности выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав (см. также пункт 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"). В рассматриваемом случае государственному регистратору прав при принятии решения об осуществлении учетно-регистрационных действий, на наш взгляд, следует также учитывая судебную практику, согласно которой не являются объектами недвижимости такие объекты, как, например, заомощение земельного участка (площадки, стоянки) (определения Верховного Суда Российской Федерации от 10.09.2015 N 306-КГ15-10803, от 09.06.2016 N 303-КГ16-5740), футбольное поле (определения Верховного Суда Российской Федерации от 01.02.2019 N 308-КГ18-24318, от 25.03.2019 N 308-КГ18-14643), ограждение (забор, ворота) (определения Верховного Суда Российской Федерации от 01.02.2018 N 305-ЭС17-13675, от 05.02.2018 N 306-ЭС17-21702). Кроме того, на наш взгляд, если строительство объектов, представляющих собой инженерные сети (коммуникации), используемые в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения осуществлялось только лишь в целях подключения здания (сооружения) к магистральным тепловым сетям, газораспределительным сетям,
--	--	--	---

				централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, такие объекты не имеют самостоятельного хозяйственного назначения, и, соответственно, не способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав. В этой связи указанные объекты, на наш взгляд, не имеют признаков недвижимости и осуществление учетно-регистрационных действий в отношении данных объектов не соответствует требованиям Закона N 218-ФЗ. По данному вопросу смотрите также письмо Росреестра от 02.11.2022 N 14-9574-ТГ/22.
5.	Управление Росреестра по Воронежской области	от 13.12.2022 N 09-24852-ЕП/22	"Обратный" переход права собственности на недвижимое имущество на основании соглашения о расторжении договора купли-продажи	В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 421 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК). Согласно пункту 1 статьи 450 ГК изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК, другими законами или договором. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (пункт 1 статьи 452 ГК). Пунктами 1 - 4 статьи 453 ГК установлено, что: при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде; при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства; в случае расторжения договора обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения, а при расторжении договора в судебном

			порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора; стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Исходя из статей 153, 408, 420, 450, 452, 453 ГК, соглашение о расторжении договора - это сделка о прекращении ранее возникших на основании этого договора обязательств. Таким образом, расторжение договора возможно по основаниям, установленным ГК, в частности, пунктом 2 статьи 453 ГК, предусматривающим возможность расторжения договора, если обязательства по нему сторонами не исполнены. Необходимо отметить, что по данному вопросу имеется судебная практика. Согласно пункту 65 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" регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК. В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора" суд указал, если в соглашении сторон установлено, что ими производится возврат полученного, а предметом сделки являлось недвижимое имущество, для регистрации обратного перехода права собственности на это имущество стороны должны обратиться с соответствующими заявлениями в регистрирующий орган, представив доказательства
--	--	--	--

состоявшегося расторжения договора и достигнутого ими соглашения о возврате имущества.

При этом действующим законодательством не предусмотрено расторжение договора по соглашению сторон, если обязательства по нему сторонами исполнены надлежащим образом (согласно [пункту 1 статьи 408 ГК](#) надлежащее исполнение прекращает обязательство).

В тоже время согласно [статье 557 ГК](#) в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 475 ГК](#), за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

[Пунктом 2 статьи 475 ГК](#) установлено, что в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору в том числе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Исходя из изложенного, принимая также во внимание положения [пункта 2 статьи 218 ГК](#), на наш взгляд, если ранее заключенный между продавцом и покупателем договор купли-продажи (далее - Договор) исполнен в полном объеме, государственная регистрация "обратного" перехода к продавцу, права собственности на объект недвижимости, являющийся предметом Договора, может быть осуществлена на основании гражданско-правовой сделки об отчуждении этого имущества продавцу его нынешним собственником (покупателем).

Учитывая изложенное на государственную регистрацию "обратного" перехода права собственности на объект

				недвижимости в том числе должны быть представлены соглашение о расторжении Договора (если договор не исполнен), либо новый, "обратный от покупателя продавцу" договор купли-продажи (если ранее заключенный между ними Договор исполнен в полном объеме).
6.	Управление Росреестра по Курганской области	от 09.12.2022 N 12-3244/22@	Возможно ли погашение регистрационной записи об ипотеке, зарегистрированной на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ренты), в порядке статьи 25 Закона об ипотеке по заявлениям залогодателя (плательщика ренты) и залогодержателя (получателя ренты) в связи с продажей объекта недвижимости, обремененного такой ипотекой?	В соответствии с ГК: по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (пункт 1 статьи 583); по договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента); пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (пункт 2 статьи 583); по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц); к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами параграфа 4 главы 33 ГК (статья 601); пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина (пункт 1 статьи 596); при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в

				обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество (пункт 1 статьи 587); плательщик ренты вправе в том числе отчуждать недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты (статья 604); в случае отчуждения плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, обязательства плательщика ренты по договору ренты переходят на приобретателя имущества (пункт 1 статьи 586). Учитывая вышеизложенные положения ГК, принимая также во внимание параграф 3 главы 23 ГК, Закон об ипотеке, регулирующие правоотношения, возникающие в связи с заключением договора ренты, пожизненного содержания с иждивением, залогом, ипотекой недвижимого имущества, на наш взгляд: для погашения регистрационной записи об ипотеке недостаточно заявлений залогодателя (плательщика ренты) и залогодержателя (получателя ренты) о погашении регистрационной записи; исходя из существа "рентных" правоотношений, ипотека, возникшая в соответствии с пунктом 1 статьи 587 ГК, прекращается, когда уже не требуется исполнение обязательств плательщика ренты перед получателем ренты, например, в связи со смертью получателя ренты (пункт 1 статьи 605 ГК), расторжением договора ренты, пожизненного содержания с иждивением, выкупом плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, и выплатой получателю ренты выкупной цены такого имущества и пр.).
7.	Управление Росреестра по Курганской области	от 09.12.2022 N 12-3244/22@	О возможности внесения в реестр объектов недвижимости ЕГРН сведений, предусмотренных пунктом 25 части 5 статьи 8 Закона	Согласно части 1 статьи 69.1 Закона N 218-ФЗ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления* (11) проводят на территориях указанных субъектов Российской Федерации и соответствующих

№ 218-ФЗ, на основании заявления органа местного самоуправления и приложенного к такому заявлению решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости^{*(9)}, право которого на основании нотариально удостоверенного договора (купли-продажи, дарения, мены) не было зарегистрировано в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона № 122-ФЗ^{*(10)} (т.е. до 31.01.1998), государственной регистрации права данного правообладателя на этот объект на основании заявления органа местного самоуправления (при наличии в таком органе соответствующего заявления правообладателя).

муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые в соответствии со [статьей 69](#) Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня [вступления в силу](#) Закона № 122-ФЗ и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН. В соответствии с [частью 6 статьи 69.1](#) Закона № 218-ФЗ Решение подготавливается в том числе на основании правоустанавливающих документов на ранее учтенные объекты недвижимости или документов, удостоверяющих права на ранее учтенные объекты недвижимости, оформленных до дня [вступления в силу](#) Закона № 122-ФЗ. ГК РСФСР^{*(12)} предусматривал, в частности, нотариальную форму договоров купли-продажи жилого дома (его части), дачи ([статья 239](#)), договоров дарения жилого дома ([статья 257](#)), договоров мены жилого дома ([статья 255](#)). В соответствии с [пунктом 1 статьи 135](#) ГК РСФСР право собственности (право оперативного управления) у приобретателя имущества по договору возникало с момента передачи вещи, если иное не было предусмотрено законом или договором. Согласно [пункту 2 статьи 135](#) ГК РСФСР если договор об отчуждении вещи подлежал регистрации, право собственности возникало в момент регистрации. ГК РСФСР было установлено, что регистрации подлежали, в частности, договоры купли-продажи, договоры мены жилых домов (частей домов), дач, договоры дарения жилых домов.

			До 31.01.1998 в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30.11.1994 N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" применялся действовавший порядок регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. Так, в соответствии с пунктом 8.2 Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения, принятых Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991, инвентарные объекты, основными строениями которых являются жилые здания с жилыми помещениями, подлежали регистрации в бюро технической инвентаризации в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 10.02.1985 N 136 "О порядке государственного учета жилищного фонда"*(13) и Инструкцией о порядке регистрации жилищного фонда, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15.07.1985 N 380*(14). Постановлением N 136 предусматривалось, что: жилые дома и жилые помещения в других строениях включались в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, регистрации и технической инвентаризации; государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществлялся по единой системе на основе регистрации и технической инвентаризации. В соответствии с Приказом N 380 функции по технической инвентаризации и регистрации жилищного фонда осуществляли бюро технической инвентаризации. Таким образом, если соответствующий договор был оформлен в порядке, действовавшем на момент его заключения (то есть в рассматриваемой ситуации если такой договор, датированный ранее 31.01.1998, был нотариально удостоверен и зарегистрирован в порядке, установленном действовавшим законодательством), то право приобретателя на объект недвижимости, являющийся его предметом,
--	--	--	--

считается ранее возникшим и соответственно на основании такого документа уполномоченным органом может быть принято Решение.

Положения [Закона N 93-ФЗ*\(15\)](#) подлежат применению в отношении земельных участков, предоставленных гражданину для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до 31.10.2001 (то есть до [введения в действие ЗК*\(16\)](#)), и объектах капитального строительства, расположенных на них.

Если в распоряжении уполномоченного органа имеется заявление, предусмотренное [пунктом 1 части 2 статьи 12](#) Закона N 93-ФЗ, правообладателя объекта недвижимости, подпадающего одновременно под действие Закона N 93-ФЗ и [статьи 69.1](#) Закона N 218-ФЗ, а также правоудостоверяющие или правоустанавливающие документы, оформленные до дня [вступления в силу](#) Закона N 122-ФЗ, в таком случае уполномоченный орган вправе подать от имени такого правообладателя заявление на государственную регистрацию его прав.

Также обращаем внимание на следующее.

Как представляется, в рассматриваемой ситуации речь не идет о ранее возникшем праве на объект недвижимости приобретателя по нотариально удостоверенному договору, поскольку такой договор не был зарегистрирован в порядке, установленном [ГК РСФСР](#).

В таких случаях, учитывая положения [частей 1, 3 статьи 69](#) Закона N 218-ФЗ:

перед государственной регистрацией права собственности приобретателя на объект недвижимости, являющийся предметом нотариально удостоверенного договора, необходима государственная регистрация ранее возникшего права собственности на этот объект лица, его отчуждавшего (например, продавца, дарителя, стороны договора мены);

				за государственной регистрацией такого ранее возникшего права может обратиться либо само лицо, отчуждавшее объект недвижимости (его представитель), либо нотариус, удостоверивший договор.
8.	Управление Росреестра по Омской области	от 28.12.2022 N 13-20595-ИСХ/22	О необходимости нотариально удостоверенного согласия одного из участников совместной собственности (бывшего супруга) на распоряжение недвижимым имуществом, являющимся общей совместной собственностью супругов, чей брак расторгнут (бывших супругов), другим участником такой совместной собственности	По общему правилу, установленному в пункте 1 статьи 33 СК*(17) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности; законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. В силу статьи 34 СК имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью; таким имуществом в том числе являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Согласно пункту 3 статьи 35 СК для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга; супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке. С момента расторжения брака лица, чей брак расторгнут, супругами не являются, соответственно, по нашему мнению, на них не распространяются права и обязанности супругов, установленные СК. Вместе с тем сам по себе факт расторжения брака не прекращает право совместной собственности на недвижимое имущество, приобретенное в период брака, но владение, пользование и распоряжение таким имуществом осуществляется уже не по нормам

				семейного законодательства, а по правилам статьи 253 ГК, согласно которой: участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом; распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом; каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников; совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Таким образом, при распоряжении недвижимым имуществом, являющимся общей совместной собственностью супругов, чей брак расторгнут (бывших супругов), одним из участников такой совместной собственности получать нотариально удостоверенное согласие другого участника совместной собственности (бывшего супруга), по нашему мнению, не требуется. Также отмечаем, что аналогичная позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2016 по делу N 5-КГ16-64 и постановлении Конституционного суда Российской Федерации от 13.07.2021 N 35-П.
9.	Управление Росреестра по	от 19.12.2022 N 02-017375/22	Образование земельного участка путем выдела в счет доли (долей) в праве	Требования к образуемым и измененным земельным участкам установлены статьей 11.9 ЗК, согласно которой:

	Удмуртской Республике		общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства или для осуществления деятельности КФХ*(18) площадью меньше установленного законом соответствующего субъекта Российской Федерации минимального размера образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами (пункт 1); предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с ЗК, другими федеральными законами. На основании статьи 4 Закона N 101-ФЗ*(19): минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства; требования пункта 1 статьи 4 Закона N 101-ФЗ не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности КФХ, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации. Необходимо отметить, что целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное
--	-----------------------	--	---	---

			использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 3 статьи 11.2 ЗК). Согласно пункту 52 Требований*(20), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать ЕГРН о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, сведения о виде (видах) разрешенного использования указываются в графе "3" строки "5" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана на основании одного из документов, поименованных в пункте 52 Требований. На наш взгляд: в случае, если земельный участок образуется путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства, в графе "3" строки "5" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках" межевого плана, подготовленного в отношении образуемого земельного участка, должны быть указаны сведения о соответствующем виде разрешенного использования - "Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках" (код 1.16 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412) на основании указанного в пункте 52 Требований документа; если земельный участок образуется путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения для осуществления
--	--	--	--

			деятельности КФХ, эти сведения должны быть указаны кадастровым инженером в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана; выписка из ЕГРЮЛ*(21) запрашивается государственным регистратором прав самостоятельно. При этом, учитывая письма Минсельхоза России от 25.04.2022 N СХ-20-23/8550, ФНС России от 25.04.2022 N ЗГ-3-14/4086@ (копии которых размещены на внутреннем портале Росреестра в разделе "Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета > Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета > Учет и регистрации жилых и садовых домов ч.12 ст. 70 Закона N 218-ФЗ"), если КФХ осуществляет деятельность без образования юридического лица либо в случае регистрации главы КФХ в качестве индивидуального предпринимателя, в приложение к межевому плану должна быть включена копия соглашения о создании КФХ; в названных выше случаях, площадь земельных участков, образуемых путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть меньше установленного законом соответствующего субъекта Российской Федерации минимального размера образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.
--	--	--	--