



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

*14.01.2015* № *14-исх/00138-ГЕ/15*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям, исполняющим  
обязанности руководителей  
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам, исполняющим  
обязанности директоров  
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по субъектам Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии письма Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства от 30.12.2014 № АФ-09/12138 и запросов Росреестра в Минэкономразвития России от 24.12.2014 № 14-исх/15062-ГЕ/14, от 30.12.2014 № 14-исх/15426-ГЕ/14 относительно применения Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». По поступлении позиции Минэкономразвития России по изложенным в указанных письмах Росреестра вопросам она будет доведена дополнительно.

Приложение: на 9 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Е.В. Яшина  
(495) 526-77-77 (22-78)

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ФОНД  
СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ  
ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
(ФОНД «РЖС»)**

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА**

Славянская пл., д. 4, стр. 1, Москва, 109074  
тел. (495) 685-94-40, факс (495) 698-41-40

Заместителю руководителя  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии –  
заместителю главного  
государственного регистратора  
Российской Федерации

✓ Г.Ю.Елизаровой

ул. Воронцово поле, д. 4а,  
г. Москва, 109028

30.12.2014 № АФ-69/12138

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемая Галина Юрьевна!

Фонд «РЖС» создан на основании Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

1 января 2015 г. вступает в силу Федеральный закон от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 356-ФЗ), согласно которому Фонд «РЖС» осуществляет функции агента Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества.

Согласно части 1 статьи 7 Закона № 356-ФЗ с 1 января 2015 г. право собственности Фонда «РЖС» на переданные ему в качестве имущественного взноса Российской Федерации земельные участки и иные объекты недвижимого имущества прекращается, за исключением объектов недвижимости, указанных в частях 2 и 3 статьи 7 Закона № 356-ФЗ.

При этом, если в период с 1 по 31 декабря 2014 г. подведены итоги аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Фонда «РЖС», указанное право

904 143621  
31.12.2014  
2

прекращается с 1 апреля 2015 г. Если в период с 1 по 31 декабря 2014 г. подведены итоги аукционов по продаже объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Фонда «РЖС», одновременно с земельными участками, находящимися в собственности Фонда «РЖС», на которых расположены такие объекты, право собственности Фонда «РЖС» на такие земельные участки и объекты недвижимого имущества прекращается с даты государственной регистрации перехода права собственности.

Одновременно с регистрацией прекращения права собственности Фонда «РЖС» на вышеуказанные земельные участки Фонд «РЖС» будет осуществлять государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на эти земельные участки, за исключением земельных участков, которые в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории предназначены для размещения объектов регионального и местного значения или заняты такими объектами.

Учитывая изложенное, Фонд «РЖС» просит Вас довести указанную информацию до территориальных органов Росреестра.

*С уважением,*



А.А.Фурсин



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического  
развития Российской Федерации

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

*30.12.2014 № 14-исх/15062-ГЕ/14*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в дополнение к письму от 24.12.2014 № 14-исх/15062-ГЕ/14 просит высказать мнение Минэкономразвития России по следующим вопросам.

1. Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 356-ФЗ) с 01.01.2015:

право собственности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) на переданные Фонду в качестве имущественного взноса Российской Федерации земельные участки и иные объекты недвижимого имущества Фонда прекращается, за исключением земельных участков и иных объектов недвижимого имущества Фонда, указанных в частях 2 и 3 статьи 7 Закона № 356-ФЗ;

являются собственностью Российской Федерации земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 1 части 1 статьи 7 Закона № 356-ФЗ, за исключением земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, указанных в частях 2 и 3 статьи 7 Закона № 356-ФЗ, и земельных участков, предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения либо занятых такими объектами;

возникает право собственности субъекта Российской Федерации на земельные участки, предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения объектов регионального значения, а также на земельные участки, занятые указанными объектами;

возникает право муниципальной собственности на земельные участки, предназначенные в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения объектов местного значения, а также на земельные участки, занятые такими объектами.

Полагаем, что в указанной ситуации запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности Фонда на указанные в части 1 статьи 7 Закона № 356-ФЗ объекты недвижимости может быть погашена на основании заявления Фонда о государственной регистрации прекращения соответствующего права, при этом должно быть также одновременно представлено заявление о государственной регистрации соответственно права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо права муниципальной собственности.

Государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо права муниципальной собственности в рассматриваемой ситуации, на наш взгляд, должна осуществляться по аналогии с порядком ее осуществления при разграничении государственной собственности на землю в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с указанием в качестве основания возникновения соответствующего права конкретной нормы статьи 7 Закона № 356-ФЗ.

При этом полагаем, что государственный регистратор не должен проводить правовую экспертизу, например, таких документов, как документы территориального планирования, по планировке территории, учитывая также, что они не являются правоустанавливающими документами, а ответственность за достоверность сведений, указанных в заявлении о государственной регистрации права, за соответствие представленных для государственной регистрации правоустанавливающих документов и иные документов и содержащихся в них сведений установленным законодательством Российской Федерации требованиям несет заявитель.

Кроме того, с учетом положений части 4 статьи 7 Закона № 356-ФЗ при подаче Фондом заявления о государственной регистрации права федеральной собственности на соответствующие объекты недвижимости за государственную регистрацию должна быть уплачена государственная пошлина в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК), принимая во внимание, что соответствующие основания для освобождения от уплаты государственной пошлины не установлены в статье 333.35 НК; если в целях реализации положений части 1 статьи 7 Закона № 356-ФЗ заявление о государственной регистрации права федеральной собственности будет подано Росимуществом, государственная пошлина в силу подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК уплате не подлежит.

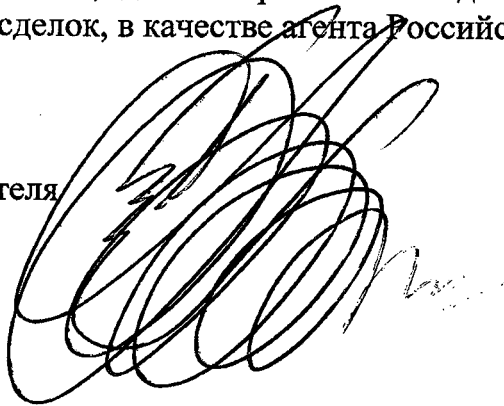
2. При необходимости государственной регистрации ограничения права собственности Российской Федерации в виде наделения Фонда функциями агента Российской Федерации (письмо Росреестра от 24.12.2014 № 14-исх/15062-ГЕ/14) полагаем, что:

государственная регистрация соответствующего ограничения (обременения) права должна осуществляться на основании заявления Фонда;

за государственную регистрацию соответствующего ограничения (обременения) права должна быть уплачена государственная пошлина в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК;

документами-основаниями в силу статей 12, 12.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» государственной регистрации будут являться представленные Фондом решение уполномоченного Правительством Российской Федерации межведомственного коллегиального органа (выписка из такого решения) о целесообразности совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации, передаточный акт о передаче Фонду земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества, находящихся в федеральной собственности, для совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического  
развития Российской Федерации

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

24.12.2014 № 14-сек/15062-ТЕ/14

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единообразной и соответствующей закону практики регистрационной деятельности просит высказать мнение Минэкономразвития России по следующим вопросам.

1. В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 356-ФЗ) в пункт 3 статьи 8 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), вступающими в силу с 01.01.2015, Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) *представляет* в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, сведения о находящихся в федеральной собственности земельных участках, земельных участках, образованных из таких земельных участков, об иных находящихся в федеральной собственности объектах недвижимого имущества, в отношении которых Фонд в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) выполняет функции агента Российской Федерации, о предусмотренном Законом № 161-ФЗ ограничении права собственности Российской Федерации на такие объекты недвижимого имущества *для его государственной регистрации* при регистрации права собственности Российской Федерации, права аренды третьих лиц в отношении таких объектов недвижимого имущества или в течение одного месяца со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, в соответствии с которым Фонд выполняет функции агента Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного

самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Статьей 12.1 Закона № 161-ФЗ в редакции Закона № 356-ФЗ установлено, что:

Фонд вправе совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества в качестве агента Российской Федерации со дня подписания уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и Фондом передаточного акта о передаче Фонду земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества, находящихся в федеральной собственности, для совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ;

со дня подписания указанного передаточного акта ограничение права собственности Российской Федерации на указанные в нем земельные участки, иные объекты недвижимого имущества считается установленным.

Закон № 161-ФЗ, в том числе в редакции Закона № 356-ФЗ, не содержит положений о том, что ограничение права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, переданные Фонду для совершения им юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации, подлежит государственной регистрации.

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 16 Закона о регистрации:

государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя;

в случае если право возникает на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

Таким образом, по общему правилу государственная регистрация прав носит заявительный характер и иницируется правообладателем, сторонами договора или уполномоченным им (ими) на то лица.

Государственная регистрация осуществляется на основании представленных заявителем и запрошенных в порядке внутри- и межведомственного запроса документов.

Учитывая изложенное, направление Фондом в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, сведений об установленном в соответствии с Законом № 161-ФЗ ограничении права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, переданные Фонду для совершения им юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации, при



отсутствии норм, устанавливающих требование о государственной регистрации такого ограничения, и вне связи с установленной Законом о регистрации процедурой инициирования государственной регистрации прав и порядком представления необходимых для ее осуществления документов, не является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (для государственной регистрации) записи о соответствующем ограничении прав.

2. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 43-ФЗ) сфера действия Закона № 43-ФЗ ограничена присоединенными в соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27.12.2011 № 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью» с 01.07.2012 к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территориями (далее – присоединенные территории) и периодом времени до 01.01.2020.

Вместе с тем в главу 5 Закона № 43-ФЗ, посвященную заключительным положениям Закона № 43-ФЗ, включена статья 24, устанавливающая особенности предоставления в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы смежных земельных участков собственникам земельных участков, землепользователям, арендаторам земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения.

Так, согласно статье 24 Закона № 43-ФЗ:

собственники земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, вправе приобрести в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов и без проведения торгов смежные земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений;

лица, указанные в том числе в части 1 статьи 24 Закона № 43-ФЗ, приобретают права на смежные земельные участки в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы о предоставлении смежных земельных участков.

В статье 24 Закона № 24-ФЗ сфера ее действия не ограничена исключительно присоединенными территориями.

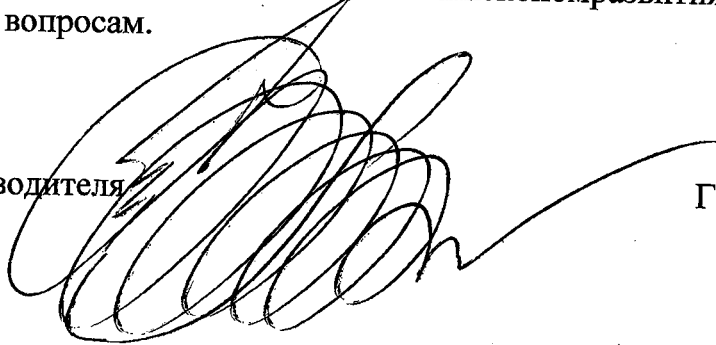
Вместе с тем, поскольку сфера действия Закона № 43-ФЗ в целом его общими положениями ограничена только присоединенными территориями, в правоприменительной практике, в том числе и при осуществлении

государственной регистрации прав на земельные участки, предоставленные в соответствии со статьей 24 Закона № 43-ФЗ и расположенные вне присоединенной территории, возникают вопросы относительно сферы действия положений статьи 24 Закона № 43-ФЗ.

Как представляется, статья 24 Закона № 43-ФЗ с учетом ее места в структуре Закона № 43-ФЗ регулирует правоотношения, связанные с предоставлением земельных участков, расположенных в городе федерального значения Москве, вне зависимости от того, на присоединенных территориях они расположены или нет.

Принимая во внимание, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, просим сообщить мнение Минэкономразвития России по комментируемым вопросам.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова