



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078
тел.(495) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, <http://www.kadastr.ru>

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

09.04.2018 № 10-1465/18

На № _____ от _____

Директорам филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 14.03.2018 № 14-02672-ГЕ/17, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 22.03.2018 № Д23и-1472 относительно государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый индивидуальным жилым домом, в порядке статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Приложение: в электронном виде.

Начальник
Управления организации
учетно-регистрационных действий


Д.В. Доброскок

Исп.: С.Н. Колчина
(495) 587-80-80 (доб. 6719)

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кировской области**
Земцова Т.Е СЭД 10-50
№01-04-06/0848 от 09.04.2018



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

03.04.2018 № 14-03451-ГЕ/18

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

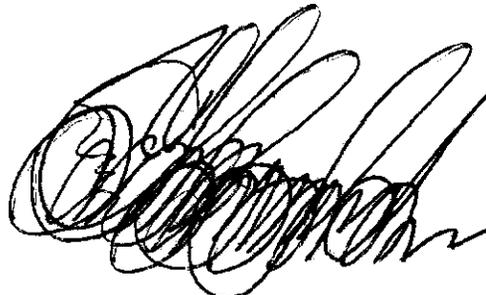
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 14.03.2018 № 14-02672-ГЕ/17, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 22.03.2018 № Д23и-1472 относительно государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый индивидуальным жилым домом, в порядке статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Приложение: на 6 л. в 1 экз.


Г.Ю. Елизарова

МШУ 00837/18



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

22.03.2018 № АДВн-1472

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 20 февраля 2018 г. № 2021-К/18
На вх. № 19137 от 21 февраля 2018 г.

Общество с ограниченной
ответственностью
«Межрегиональный юридический
центр земельных отношений»

zemelny_vopros@mail.ru

✓ Копия: Росреестр

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<u>МШУ 01356</u>
Дата	<u>27.03.2018</u>
Листов	<u>3</u> Прил. <u>—</u>

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно приостановления государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый жилым домом, на который зарегистрирована долевая собственность, и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, 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 и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать оценку действиям государственных регистраторов.

Письма Минэкономразвития России 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.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г.

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями статьи 49 Закона № 218-ФЗ.

При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

один из документов, предусмотренных частью 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

В силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 4 статьи 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, установлены статьей 15 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, право общей долевой собственности на объект недвижимости, возникающее с момента государственной регистрации, должно возникнуть одновременно у всех участников долевой собственности, в связи с чем для осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок

в порядке, установленном статьей 49 Закона № 218-ФЗ, с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок должны обращаться одновременно все собственники расположенного на нем здания.

Обращаем внимание, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галицин



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

14.06.2018 № 14-01672-ГЕ/18

на № _____ от _____

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 26.02.2018 № Д23и-925 обращение ООО «Межрегиональный юридический центр земельных отношений» от 20.02.2018 № 2021-К/18, сообщает.

Особенности, в том числе основания, осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), то есть до 30.10.2001, установлены статьей 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 49 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в части 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями статьи 49 Закона № 218-ФЗ. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

один из документов, предусмотренных частью 1 статьи 49 и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

В силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 4 статьи 244 ГК общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Учитывая вышеизложенное, право общей долевой собственности на объект недвижимости, возникающее с момента государственной регистрации, должно возникнуть одновременно у всех участников долевой собственности, в связи с чем для осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в порядке, установленном статьей 49 Закона № 218-ФЗ, с заявлениями о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок должны обращаться одновременно все собственники расположенного на нем здания.

Кроме того, собственники зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статье 39.20 ЗК имеют исключительное право на приобретение таких земельных участков *в собственность или в аренду*. Соответственно, собственники объектов недвижимости вправе выбрать правоотношения, которые они хотят (могут) оформить в отношении соответствующего земельного участка.

При этом судебная практика по вопросу оформления права общей долевой собственности на объекты недвижимости свидетельствует о том, что судами, исходя из статей 8.1, 130, 131 ГК, статьи 39.20 (до 01.03.2015 – статьи 36) ЗК, в аналогичных случаях делался вывод о необходимости согласия всех сосособственников для приобретения земельного участка в собственность лицами, являющимися собственниками расположенного на нем здания (строения, сооружения), а государственная регистрация доли в праве общей долевой собственности за одним из совладельцев в отсутствие согласия остальных совладельцев делает их потенциальными участниками долевой

собственности помимо их воли, что противоречит принципам возникновения общей собственности, закрепленным в главе 16 ГК (в качестве примера могут служить определение Верховного Суда Российской Федерации от 19.05.2017 № 310-КГ17-2466 по делу № А08-7941/2015, апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.09.2017 № 33-19465/2017 по делу № 2-1230/2017, апелляционное определение Иркутского областного суда от 30.10.2017 № 33-9899/2017, определение Московского городского суда от 02.11.2010 по делу № 33-34373/2010, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.07.2004 № 3934/04 по делу № А53-7097/03-С4-41, от 06.09.2011 № 4275/11 по делу № А48-2067/2010).

Просим направить в Росреестр копию ответа Минэкономразвития России заявителю по комментируемому вопросу.



Г.Ю. Елизарова