

**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.gov.ru>

07.10.2022 № 14-8739-ТГ/22

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 учета в работе ответы/рекомендации на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, 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.

Приложение: на 10 л.

Т.А. Громова

№ П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Санкт-Петербургу	от 14.06.2022 № Исх/03-00178	О размере государственной пошлины за государственную регистрацию доверительного управления недвижимым имуществом, находящимся в составе ПИФ ¹ , осуществляемую в связи со сменой управляющей компании на основании договора по передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления.	<p>Согласно пункту 1 статьи 34.2 НК² письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Минфин России.</p> <p>В этой связи по указанному вопросу, принимая также во внимание мнение Верховного Суда Российской Федерации (см. определения от 13.04.2021 № 306-ЭС20-23129, 19.08.2021 № 310-ЭС21-9311), полагаем возможным руководствоваться письмом Минфина России от 23.10.2020 № 03-05-04-03/92628 (размещено в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс»), направленным в ответ на запрос Росреестра, исходя из которого, при государственной регистрации доверительного управления ПИФ в связи с передачей управляющей компанией прав и обязанностей по договору доверительного управления ПИФ другой управляющей компании государственная пошлина уплачивается в соответствии с подпунктом 27 пункта 1 статьи 333.33 НК.</p>
2.	Управление Росреестра по Омской области Управление Росреестра по Удмуртской	от 22.07.2022 № 13-10098-ИСХ/22 от 01.09.2022 № 02-011968/22	О применении положений статьи 16 Закона № 476-ФЗ ³ в отношении зданий, учтенных в ЕГРН ⁴ с назначением – «многоквартирный дом» с расположенными в нем жилыми	Если в ЕГРН содержатся сведения о здании с назначением – «многоквартирный дом» с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами) и объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН как жилые помещения (квартиры), соответствуют признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК ⁵ , по решению всех собственников этих объектов

¹ Паевой инвестиционный фонд

² Налоговый кодекс Российской Федерации

³ Закон № 476-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

⁴ ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации

	Республике		<p>помещениями (квартирами), и об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка, на котором расположенное указанное здание, при наличии в ЕГРН записей о зарегистрированном праве общей долевой собственности на него, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>недвижимости (либо уполномоченного ими лица) сведения ЕГРН о них могут быть приведены в соответствии с действующим законодательством, т.е. вид объекта недвижимости изменен с «помещение» на «здание», внесено назначение – «жилое», вид разрешенного использования – «дом блокированной застройки», исключены сведения о виде жилого помещения – «квартира»; одновременно здание, учтенное в ЕГРН с назначением – «многоквартирный дом», подлежит снятию с государственного кадастрового учета (см. также письма Росреестра от 21.06.2022 № 14-5128-ТГ/22, от 09.08.2022 № 14-6832-ТГ/22).</p> <p>Если в ЕГРН содержатся записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под указанным зданием, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решение, указанное в части 3 названной статьи, может содержать указание на решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. При этом такое решение, на наш взгляд, должно содержать информацию о согласии всех собственников объектов недвижимости, соответствующих указанному в пункте 40 статьи 1 ГрК признакам, учтенных в ЕГРН в качестве жилых помещений (квартир) (в том числе если запись о зарегистрированном праве общей долевой собственности собственника соответствующего объекта недвижимости на земельный участок в ЕГРН отсутствует), на прекращение права общей долевой собственности на соответствующий земельный участок, на раздел такого земельного участка с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным объектом недвижимости, а также информацию о лицах, право собственности (общей долевой собственности, включая размеры долей в праве) которых возникает на соответствующие образуемые земельные участки).</p> <p>В указанном выше случае, одновременно с</p>
--	------------	--	---	---

				<p>заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе межевой план, соответствующее решение о разделе земельного участка. Одновременно с осуществлением постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки, исходный земельный участок снимается с государственного кадастрового учета, а также осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности на него.</p> <p>При этом, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, пункта 3 статьи 11.2 ЗК⁶, пункт 52 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, полагаем, что:</p> <p>при наличии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан такой вид разрешенного использования (несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для этого вида разрешенного использования земельных участков, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, при этом отсутствие таких размеров не является препятствием для раздела земельного участка);</p> <p>при отсутствии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок,</p>
--	--	--	--	--

				<p>подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан вид разрешенного использования исходного земельного участка (при этом несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для вида разрешенного использования исходного земельного участка, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий).</p> <p>Также отмечаем, что при отсутствии в решении, указанном в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решения о разделе соответствующего земельного участка, содержащиеся в ЕГРН записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на него как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме не погашаются.</p>
3.	Управление Росреестра по Новосибирской области	от 31.08.2022 № 01-01-37-3980/22	О приостановлении государственной регистрации прав в случае несоразмерной оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав или оплаты такой пошлины ненадлежащим лицом	<p>Вопрос дополнения оснований для приостановления государственной регистрации прав в случае несоразмерной оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав или оплаты такой пошлины ненадлежащим лицом будет рассмотрен в рамках законопроектной деятельности Росреестра.</p>
4.	Управление Росреестра по Курганской области	от 29.07.2022 № 12-21/6187@	О предоставлении гражданину земельного участка в рамках «гаражной амнистии», если ранее этому гражданину уже был бесплатно предоставлен земельный участок для иных целей (см. пункт 1 статьи 39.19 ЗК ⁷)	<p>Закон № 79-ФЗ предусматривает упрощенную процедуру государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты гаражного назначения и расположенные под ними земельные участки («гаражная амнистия»). В соответствии с пунктом 2 статьи 3.7 Закон № 137-ФЗ гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие ГрК имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен в установленных данной статьей случаях.</p>

⁷ ЗК – Земельный кодекс Российской Федерации

			<p>Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК, с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>Исчерпывающий перечень оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, содержатся в пункте 8 статьи 39.15 и статье 39.16 ЗК соответственно. При этом исключения предусмотрены только в отношении подпунктов 8, 14 и 20 статьи 39.16 ЗК (пункт 3 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ). Иных исключений Законом № 79-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Кроме того, в соответствии со статьей 213 ГК в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, установленных законом.</p> <p>Таким образом, «гаражной амнистией» может воспользоваться любой гражданин, использующий гараж, соответствующий критериям, установленным Законом № 79-ФЗ. В этой связи, на наш взгляд, ограничения, установленные пунктом 1 статьи 39.19 ЗК, не распространяются на случаи предоставления земельного участка в рамках Закона № 79-ФЗ.</p>	<p>Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК, с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>Исчерпывающий перечень оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, содержатся в пункте 8 статьи 39.15 и статье 39.16 ЗК соответственно. При этом исключения предусмотрены только в отношении подпунктов 8, 14 и 20 статьи 39.16 ЗК (пункт 3 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ). Иных исключений Законом № 79-ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Кроме того, в соответствии со статьей 213 ГК в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, установленных законом.</p> <p>Таким образом, «гаражной амнистией» может воспользоваться любой гражданин, использующий гараж, соответствующий критериям, установленным Законом № 79-ФЗ. В этой связи, на наш взгляд, ограничения, установленные пунктом 1 статьи 39.19 ЗК, не распространяются на случаи предоставления земельного участка в рамках Закона № 79-ФЗ.</p>
		<p>О наличии у здания признаков дома блокированной застройки</p>	<p>Согласно статье 16 Закон № 476-ФЗ⁸: блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки</p>	<p>Согласно статье 16 Закон № 476-ФЗ⁸: блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки</p>

⁸ Закон № 476-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1);

замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости (часть 2);

в случае если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в ЕГРН⁹ были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав, с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ (часть 3).

Таким образом, возможность применения части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ зависит от соответствия указанного в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ) блока (здания, помещения с любым наименованием) признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, т.е. соответствия жилому дому, блокированному с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющему отдельный выход на земельный участок. При этом, на наш взгляд, наличие у нескольких блоков (в частности, двух) общего подключения к сети водоснабжения, общего чердачного помещения не

⁹ ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

	<p>препятствует установлению соответствия каждого из них признакам дома блокированной застройки. (Иное толкование нивелирует в целом переходные положения Закона № 476-ФЗ и не позволит привести в соответствие с действующим законодательством большинство «гибридных» объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке в том числе на основании судебных решений.)</p>
<p>О порядке внесения в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной собственности (супруге), если в записи ЕГРН о праве собственности содержатся сведения только об одном собственнике</p>	<p>Учитывая положения пункта 1 статьи 33, статьи 34 СК¹⁰, сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов (далее – Титульный собственник) не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке, и, соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, правообладателем которого в ЕГРН указан один из них.</p> <p>В этой связи, один из супругов либо оба супруга могут обратиться в орган регистрации прав с заявлением, форма которого установлена в приложении № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, в котором в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.4 «Внести в реестр прав на недвижимость Единого государственного реестра недвижимости следующие сведения» указать на необходимость внесения изменений в запись ЕГРН о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в части указания в данной записи сведений об общей совместной собственности на такой объект и о супруге, сведения о котором, как о правообладателе такого объекта, не внесены в ЕГРН (далее – Собственник) (наряду с Титульным собственником) в качестве правообладателя объекта недвижимости. К указанному заявлению также должен быть приложен документ, подтверждающий, что на момент приобретения недвижимого имущества супруги состояли в зарегистрированном браке (при этом</p>

¹⁰ СК – Семейный кодекс Российской Федерации

				<p>представление такого документа не требуется, если в орган регистрации прав ранее (например, при приобретении объекта недвижимости на основании сделки, требовавшей государственной регистрации) представлялось нотариально удостоверенное согласие Собственника на совершение такой сделки).</p> <p>Также отмечаем, что при поступлении названного заявления сведения вносятся в ЕГРН в соответствии с пунктом 113 Порядка¹¹, в том числе:</p> <p>ранее произведенная запись о государственной регистрации права собственности погашается (ей присваивается статус «погашенная»);</p> <p>в отношении вида права в новой записи о праве указываются слова «общая совместная собственность»;</p> <p>в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее было зарегистрировано право собственности, с указанием соответствующих дат и номеров регистрации.</p>
5.	Управление Росреестра по Краснодарскому краю	от 12.07.2022 № 04-036366/22	О государственной регистрации прав на основании решения арбитражного суда, подлежащего немедленному исполнению, в соответствии с которым действия (бездействие) органа регистрации прав признаны незаконными	<p>Судебное решение об обязанности ответчика устранить нарушения прав принимается по результатам рассмотрения дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, в рамках главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК).</p> <p>Согласно части 1 статьи 16 АПК вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.</p> <p>По общему правилу, закрепленному в части 1 статьи 182 АПК, решение суда приводится в исполнение после</p>

¹¹ Порядок – Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

				<p>вступления его в законную силу.</p> <p>При этом частью 2 статьи 182 АПК предусмотрено, что решения арбитражного суда по делам об оспаривании ненормативных актов органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, решения по делам об оспаривании решений и действий (бездействия) указанных органов, а также решения по делам, рассмотренным в порядке упрощенного производства, подлежат немедленному исполнению.</p> <p>Кроме того, в части 7 статьи 201 АПК предусмотрено специальное правило, в соответствии с которым решения арбитражного суда по делам об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены в решении суда.</p> <p>Исходя из изложенного, принимая также во внимание положения части 2 статьи 16, части 1 статьи 325, частей 1, 2 статьи 326 АПК, пункта 8 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):</p> <p>установленный Законом № 218-ФЗ порядок осуществления учетно-регистрационных действий на основании решения арбитражного суда, подлежащего немедленному исполнению, не отличается от порядка осуществления таких действий на основании решения арбитражного суда, вступившего в законную силу, за исключением случаев, предусмотренных Законом № 218-ФЗ (например, частью 2 статьи 27 Закона № 218-ФЗ);</p> <p>в случае последующей отмены решения арбитражного суда, подлежащего немедленному исполнению, явившегося основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, погашение соответствующей записи в Едином государственном реестре недвижимости возможно на основании судебного акта, содержащего указание на поворот исполнения</p>
--	--	--	--	---

				указанного решения суда, представленного с соответствующим заявлением в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.
--	--	--	--	--