|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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 11.10.2022 № Исх/03-00533 |  О государственной регистрации права общей долевой собственности на основании документа о ранее возникшем праве[[1]](#footnote-1) общей совместной собственности (договора передачи жилого помещения в собственность граждан) и соглашения об определении долей с праве общей собственности на такое помещение, заключенного после вступления в силу Закона № 122-ФЗ[[2]](#footnote-2); о государственной пошлине за такую регистрацию | Согласно пункту 2 статьи 8.1 ГК[[3]](#footnote-3) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.В соответствии с частью 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ[[4]](#footnote-4) ранее возникшие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН[[5]](#footnote-5); государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.Государственная регистрация прав в данном случае носит правоподтверждающий характер. Однако в таком порядке подтверждаются права в том объеме (например, право общей совместной собственности) и на тот объект недвижимого имущества (например, на жилое помещение), которые указаны в правоустанавливающем документе (например, в договоре передачи жилого помещения в собственность граждан), на основании которого на данный объект возникли права.Учитывая изложенное, на наш взгляд, не является ранее возникшим правом право общей долевой собственности гражданина – участника приватизации жилого помещения, зарегистрированное на основании договора передачи такого помещения в собственность граждан, заключенного до вступления в силу Закона № 122-ФЗ, и соглашения об определении долей в праве общей долевой собственности на такое помещение, заключенного после вступления в силу Закона № 122-ФЗ.Принимая во внимание, что согласно пункту 1 статьи 34.2 НК[[6]](#footnote-6) письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Минфин России, по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию права общей долевой собственности, в рассматриваемой ситуации полагаем возможным руководствоваться письмом Минфина России от 10.01.2019 № 03-05-06-03/265 (доведено Росреестром до территориальных органов Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Госкомрегистра, Севреестра письмом Росреестра от 28.02.2019 № 14-01988-ГЕ/19).  |
| **2.** | Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу |  | О применении положений статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета изменений в связи с уточнением границ земельных участков по результатам осуществления комплексных кадастровых работ | Согласно статье 60.2 Закона № 218-ФЗ: если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 01.01.2016 и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка (часть 1); в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ, орган регистрации прав вносит в ЕГРН изменения описания местоположения границ и площади лесного участка в целях приведения их в соответствие с описанием местоположения границ, содержащимся в межевом плане земельного участка, представленном вместе с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка или о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельный участок (часть 3); границы лесных участков изменяются в соответствии с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в сведениях ЕГРН, в случае выявления их пересечения с границами земельного участка, права на который зарегистрированы до 01.01.2016, если пересечение их границ было выявлено органом регистрации прав при осуществлении регистрации прав на данный земельный участок, обнаружении ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, в том числе выявленной по заявлению правообладателя земельного участка (часть 4). Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ). Учитывая изложенное, полагаем, что действующая редакция статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ не содержит запрета на применение ее положений в случае осуществления государственного кадастрового учета на основании карты-плана территории. При этом должны быть соблюдены остальные условия, указанные в статье 60.2 Закона № 218-ФЗ и Закона № 280-ФЗ[[7]](#footnote-7). |
| **3.** | Управление Росреестра по Астраханской области | от 17.10.2022 № 02-02208/22 | Об изменении вида разрешенного использования садовых земельных участков на вид, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство | Законом № 217-ФЗ[[8]](#footnote-8) установлены особенности регулирования земельных отношений и отношений в области градостроительной деятельности применительно к использованию земельных участков для ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.Согласно части 24 статьи 54 Закона № 217-ФЗ изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.Одновременно с этим согласно частям 12 и 13 статьи 54 Закона № 217-ФЗ некоммерческая организация, созданная гражданами до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму «товарищество собственников недвижимости» и вид «товарищество собственников жилья» в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям:1) земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;2) на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.Изменение устава некоммерческой организации допускается после изменения вида разрешенного использования указанных земельных участков на вид разрешенного использования, предусматривающий индивидуальное жилищное строительство.В этой связи возможность внесения изменений в устав в части указания в нем организационно-правовой формы «товарищество собственников недвижимости» и вида «товарищество собственников жилья» допускается в случае подачи всеми собственниками, правообладателями земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного соответствующей некоммерческой организации, заявлений об изменении вида разрешенного использования таких земельных участков, предусматривающего индивидуальное жилищное строительство.При этом в данном случае запрет, установленный в части 24 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, не распространяется на положения части 13 статьи 54 Закона № 217-ФЗ. |
| **4.**  | Управление Росреестра по Иркутской области | от 24.10.2022 № 15-01610/22-ЦА | Необходимость нотариального удостоверения документа, подтверждающего передачу доли в праве на недвижимое имущество участником обществу[[9]](#footnote-9) в качестве имущественного вклада в уставной капитал общества | Основания для осуществления государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, в том числе ее пунктами 2, 8.Согласно ГК:сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153);сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними (пункт 1 статьи 154).Основания приобретения права собственности установлены статьей 218 ГК.Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором; в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (пункты 1, 2 статьи 223 ГК). В соответствии со статьей 224 ГК вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица; если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.Учитывая положения главы III Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», на наш взгляд, акт приема-передачи, составляемый при передаче участником общества принадлежащего ему недвижимого имущества в счет оплаты своей доли в уставном капитале общества:является документом, подтверждающим факт передачи указанного в нем объекта участником и принятия его обществом; по смыслу статьи 218 ГК он не является сделкой об отчуждении недвижимого имущества, имеющего собственника, указанной в абзаце первом пункта 2 названной статьи ГК (основанием для государственной регистрации прав в рассматриваемом случае являются соответствующее решение уполномоченного органа общества об увеличении уставного капитала общества, а также документ, подтверждающий передачу имущества участником обществу).Принимая во внимание вышеизложенное, положения части 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ, по нашему мнению, решение уполномоченного органа общества об увеличении уставного капитала общества, а также документ, подтверждающий передачу доли в праве на недвижимое имущество участником обществу в качестве имущественного вклада в уставной капитал не подлежит нотариальному удостоверению. |
| **5.** | Управление Росреестра по Нижегородской области | от 28.10.2022№ 10-20107-ИХ/22@ | О государственной регистрации права собственности «прежнего» собственника объекта недвижимости на основании решения суда о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности при наличии зарегистрированных арестов/запретов, ограничивающих право «актуального» собственника | Основания государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, в том числе ее пунктами 5, 8.Учитывая положения пункта 52 Постановления № 10/22[[10]](#footnote-10), если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРН.Орган регистрации прав не вправе самостоятельно по своей инициативе при отсутствии заявлений и необходимых для государственной регистрации прав документов вносить в ЕГРН какие-либо записи (за исключением случаев, установленных законом, либо если обязанность осуществить внесение соответствующих записей в ЕГРН возложена на орган регистрации прав судом в резолютивной части вступившего в законную силу судебного акта и копия такого акта была направлена судом в орган регистрации прав).Если законом не установлено иное и в резолютивной части судебного акта суд не возложил на орган регистрации прав обязанность внести соответствующие записи в ЕГРН, учитывая положения части 1 статьи 58 Закона № 218-ФЗ, на наш взгляд, государственная регистрация прав на основании решения суда, в том числе о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, осуществляется на общих основаниях.При этом, исходя из установленного законом (см. часть 2 статьи 13 ГПК[[11]](#footnote-11), часть 1 статьи 16 АПК[[12]](#footnote-12), статью 6 Закона № 1-ФКЗ[[13]](#footnote-13), часть 1 статьи 6 Закона № 229-ФЗ[[14]](#footnote-14)) принципа обязательности исполнения всеми без исключения органами государственной власти, органами местного самоуправления, общественными объединениями, должностными лицами, другими физическими и юридическими лицами вступивших в законную силу судебных актов, законных требований судебных приставов-исполнителей, учитывая пункты 216, 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 № 278, полагаем, что государственному регистратору прав при принятии решения о внесении соответствующих записей в ЕГРН следует исходить как из содержания резолютивной части судебного акта, представленного в качестве документа-основания для внесения соответствующих сведений в ЕГРН о правах (например, их прекращении, возникновении), так и из содержания документов (судебных актов, постановлений судебных приставов-исполнителей и т.д.), на основании которых зарегистрированы аресты/запреты.Применительно к рассматриваемому вопросу, если у государственного регистратора прав имеются обоснованные сомнения в том, что государственная регистрация прав на основании вступившего в законную силу решения суда о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности нарушит цели наложения ареста/запрета, он обязан направить соответствующий запрос в суд/орган/должностному лицу, принявший решение об установлении обеспечительной меры.При отсутствии таких сомнений либо (в случае их наличия) при поступлении в ответ на запрос государственного регистратора прав информации о том, что арест/запрет не препятствует государственной регистрации прав на основании вышеуказанного решения суда, полагаем возможным осуществление регистрационных действий при наличии зарегистрированных арестов/запретов, ограничивающих право «актуального» собственника, сделка с которым, явившаяся основанием для государственной регистрации его права собственности, признана недействительной и применены последствия ее недействительности в виде возврата недвижимого имущества стороне сделки – «предыдущему» собственнику. |
| **6.** | Управление Росреестра по Республике Бурятия | от 20.10.2022№ 11/01419/22-04@ | О выдаче залогодержателю, утратившему закладную, дубликата документарной закладной | Росреестр (его территориальные органы) осуществляет государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, и, являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения.Исходя из буквального прочтения пунктов 2, 3 статьи 18 Закона об ипотеке[[15]](#footnote-15):дубликат документарной закладной вместе с соответствующим заявлением представляется в орган регистрации прав залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству;дубликат документарной закладной выдается органом регистрации прав лицу, утратившему закладную (например, залогодержателю).На наш взгляд, дубликат документарной закладной должен быть представлен лицами, указанными в пункте 2 статьи 18 Закона об ипотеке, в орган регистрации прав с заявлением о выдаче документарной закладной или электронной закладной (форма и требования к заполнению которого утверждены приказом Росреестра от 23.06.2020 № П/0210).Также отмечаем, что в приложении к письму Управления стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра от 19.09.2022 № 06-01236/22 (см. вопрос 3 и ответ на него на страницах 6 - 7 приложения) не указано, что за выдачей дубликата закладной в порядке, установленном законом, должен обратиться залогодержатель (его представитель).Действующим законодательством, в том числе Законом об ипотеке, Законом № 218-ФЗ, не предусмотрено обращение залогодержателя в орган регистрации прав с заявлением о выдаче ему дубликата закладной.Полагаем, что выдача дубликата документарной закладной лицу, утратившему закладную, должна осуществляться в том же порядке, что и выдача документарной закладной первоначальному залогодержателю. |

1. право, возникшее до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т.е. до 31.01.1998) [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-4)
5. Единый государственный реестр недвижимости [↑](#footnote-ref-5)
6. Налоговый кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий
в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-8)
9. Общество с ограниченной ответственностью [↑](#footnote-ref-9)
10. постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-11)
12. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [↑](#footnote-ref-15)