

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 Республике Башкортостан	от 15.12.2022 № 22-22598/220@	О документе-основании государственной регистрации в пользу публично-правовой компании «Фонд развития территорий» ¹ ограничения (обременения) права (в виде аренды) на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, переданный Фонду определением арбитражного суда, указанным в пункте 24 статьи 201.15-2-2 Закона № 127-ФЗ ²), если срок соответствующего договора аренды истек	Учитывая положения пункта 1 статьи 6 Закона № 1-ФКЗ³, установившего принцип обязательности вступивших в законную силу судебных актов и их неукоснительного исполнения, принимая также во внимание мнение Росреестра по вопросу порядка осуществления учетно-регистрационных действий на основании решения арбитражного суда, подлежащего немедленному исполнению (см. пункт 5 приложения к письму Росреестра от 07.10.2022 № 14-8739-ТГ/22, которое доведено до территориальных органов Росреестра, Госкомрегистр, Севреестра), если в резолютивной части определения арбитражного суда, подлежащего немедленному исполнению (см. пункт 20 статьи 201.15-2-2 Закона № 127-ФЗ), в том числе решен вопрос о передаче Фонду прав застройщика (в частности, аренды) на земельный участок с находящимся(мися) на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, такое определение является основанием для государственной регистрации аренды в пользу Фонда на соответствующий земельный участок. При этом необходимо учитывать следующее. В соответствии с подпунктом 41 пункта 2 статьи 39.6 ЗК⁴ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка Фонду для осуществления функций и полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», если завершение строительства объектов незавершенного строительства (строительство объектов капитального строительства) на земельном участке, переданном (который может быть передан) Фонду по основаниям, предусмотренным Законом № 127-ФЗ, невозможно в связи с наличием ограничений, установленных земельным и иным законодательством Российской Федерации, при подтверждении наличия таких ограничений федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной

¹ далее - Фонд

² Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

³ Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации»

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации

				власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство в соответствии с ГрК⁵, а также в случае, если земельные участки (права на них) отсутствуют у застройщика, признанного несостоятельным (банкротом). Для приобретения земельного участка без проведения торгов в соответствии с подпунктом 41 пункта 2 статьи 39.6 ЗК Фондом в уполномоченный на предоставление такого участка исполнительный орган государственной власти либо орган местного самоуправления⁶ предоставляются документы, подтверждающие право Фонда на приобретение этого участка, в том числе указанные в пунктах 65.1 и 65.2 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321. Срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется соответствующим пунктом 8 статьи 39.8 ЗК, в том числе его подпунктом 6. Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, если новый договор аренды земельного участка на основании подпункта 41 пункта 2 статьи 39.6 ЗК между Уполномоченным органом и Фондом заключен на срок один год и более (в пределах срока, установленного подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК), одновременно с государственной регистрацией такого договора регистрируется ограничение в виде аренды в отношении данного участка, право аренды на который у застройщика (банкрота) прекратилось и его обязательства переданы Фонду в соответствии с определением арбитражного суда, указанным в пункте 24 статьи 201.15-2-2 Закона № 127-ФЗ.
2	Управление Росреестра по Республике Башкортостан	от 15.12.2022 № 22-22598/220@	О порядке внесения в регистрационные записи о сделке (договоре аренды), об аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, переданного Фонду определением арбитражного	Если срок договора аренды, права по которому переданы судом Фонду, не истек, сведения о новом арендаторе (Фонде) вносятся в ЕГРН⁷ в следующем порядке: формируется новая запись об аренде в порядке, указанном в абзаце четвертом пункта 121 Порядка ведения ЕГРН⁸; в запись о сделке (договоре аренды) вносятся изменения в части указания в ней сведений о новом арендаторе (Фонде).

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации

⁶ далее – Уполномоченный орган

⁷ Единый государственный реестр недвижимости

⁸ Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

			суда, указанным в пункте 24 статьи 201.15-2-2 Закона № 127-ФЗ, сведений о новом арендаторе (Фонде), если срок соответствующего договора аренды не истек	
3	Управление Росреестра по Республике Татарстан	от 30.12.2022 № 10-20@/34808	Прерывается ли срок приостановления учетно-регистрационных действий, установленный соответствующей частью статьи 26 Закона № 218-ФЗ ⁹ , при приостановлении учетно-регистрационных действий на основании статьи 30 Закона № 218-ФЗ?	Исходя из части 5 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, пункта 70 Административного регламента¹⁰, при приостановлении учетно-регистрационных действий по решению государственного регистратора прав на основании части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ в соответствующем Уведомлении¹¹ должны быть просто и понятно указаны все причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также рекомендации по их устранению. Получив такое Уведомление, учитывая также часть 6 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, у заявителя возникает понимание о том, сколько времени необходимо (в том числе ему) для устранения указанных в Уведомлении причин, препятствующих осуществлению учетно-регистрационных действий. Согласно частям 1, 2 статьи 30 Закона № 218-ФЗ: государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в статье 15 Закона № 218-ФЗ; в заявлении о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права заявитель указывает причины, послужившие основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, и срок, необходимый для такого приостановления. Учитывая вышеизложенное, а также установленные статьей 1 ГК¹², Законом № 218-ФЗ соответственно принцип свободы воли граждан (физических лиц) и юридических лиц при приобретении и осуществлении ими своих гражданских прав и заявительный порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на наш взгляд: если учетно-регистрационные действия приостановлены на основании части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (любого из ее пунктов), при

⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

¹⁰ Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278

¹¹ Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации

				приостановлении учетно-регистрационных действий на основании заявления, поданного в порядке статьи 30 Закона № 218-ФЗ, прекращается приостановление учетно-регистрационных действий по решению государственного регистратора прав (независимо от того, истек (или нет) срок такого приостановления, указанный в соответствующем Уведомлении); если в течение срока приостановления учетно-регистрационных действий, указанного в заявлении, поданном в порядке статьи 30 Закона № 218-ФЗ, и, соответственно, в Уведомлении, представлено заявление о возобновлении учетно-регистрационных действий, с даты возобновления таких действий начинает течь заново срок, установленный соответствующим пунктом части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ; «неистекший» срок приостановления учетно-регистрационных действий по решению государственного регистратора прав «пропадает», он не восстанавливается и не добавляется к «новому» сроку, установленному соответствующим пунктом части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ; если в течение «нового» срока, предусмотренного соответствующим пунктом части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ, в установленном порядке не поступили/не были представлены заявителем документы/сведения, устраняющие причины, препятствующие осуществлению учетно-регистрационных действий, государственным регистратором прав принимается решение об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.
4	Управление Росреестра по Московской области	от 13.01.2023 № 16а-00123/23	О сохранении в ЕГРН записи об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, в случае образования новых объектов недвижимого имущества в связи с	Порядком ведения ЕГРН не предусмотрен перенос записи об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, при преобразовании объекта недвижимого имущества. В соответствии с пунктами 13, 16 Порядка ведения ЕГРН, вышеуказанным сведениям будет присвоен статус «архивные» в связи со снятием с государственного кадастрового учета исходного объекта недвижимости.

			преобразованием (разделом, выделом, объединением, перераспределением) исходного объекта, в отношении которого изначально были внесены такие сведения	
5	Управление Росреестра по Ростовской области Управление Росреестра по Краснодарскому краю	от 30.09.2022 № 03-04049-ОК/22 от 16.06.2022 № 16-027688/22@	О необходимости снятия в соответствии с частью 3.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ с государственного кадастрового учета земельного участка с одновременным прекращением права собственности публично-правового образования в случае, если право постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком или право аренды такого земельного участка переоформлено на публичный сервитут в соответствии со статьей 3.6 Закона № 137-ФЗ¹³	По рассматриваемому вопросу Росреестром направлены запросы в Управление делами Президента Российской Федерации, Минобороны России, Росимущество и Рослесхоз. С учетом поступивших позиций Управления делами Президента Российской Федерации, Росимущества и Рослесхоза полагаем, что в соответствии с действующим законодательством переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права аренды такого земельного участка на публичный сервитут в соответствии со статьей 3.6 Закона № 137-ФЗ в рассматриваемом случае не является основанием прекращения права публичной собственности и соответственно снятия с кадастрового учета такого земельного участка.
6	Управление Росреестра по Челябинской области	от 27.01.2023 № 2681/Исх/23	О размере государственной пошлины за государственную регистрацию права на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд	В рассматриваемом обращении отсутствует информация, о каком объекте недвижимости, относящемся к имуществу общего пользования, расположенному в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, идет речь. Пунктом 1 статьи 333.33 НК¹⁴ установлены различные размеры государственной пошлины за государственную регистрацию прав на объект недвижимости, в том числе на земельный участок, размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав на который в том числе зависит от категории земель и вида разрешенного использования. Так, государственная пошлина уплачивается в следующих размерах: за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений

¹³ Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

¹⁴ Налоговый кодекс Российской Федерации

				объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 23 – 26, 26.1, 27.2, 28 – 31, 61 и 80.1 пункта 1 статьи 333.33 НК физическими лицами – 2000 рублей (подпункт 22 пункта 1 статьи 333.33 НК); за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества – 350 рублей (подпункт 24 пункта 1 статьи 333.33 НК); за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, сделок с такими земельными участками, если данные сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, – 350 рублей (подпункт 25 пункта 1 статьи 333.33 НК); за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – 100 рублей (подпункт 26 пункта 1 статьи 333.33 НК). В отношении земельного участка, являющегося имуществом общего пользования и расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, с категорией земель – «земли сельскохозяйственного назначения», полагаем возможным руководствоваться письмом Министерства финансов Российской Федерации от 15.01.2019 № 03-05-06-03/1110 (размещено в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс»), согласно которому, если имуществом общего пользования являются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые были предоставлены садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам на праве коллективной собственности, то за государственную регистрацию общей долевой собственности лицами, являющимися собственниками указанных земельных участков, в соответствии с подпунктом 26 пункта 1 статьи 333.33 НК должна уплачиваться государственная пошлина в размере 100 рублей каждым сособственником.
--	--	--	--	--

7	Управление Росреестра по Республике Татарстан	от 31.01.2023 № 18-16@/01936	О снятии с государственного кадастрового учета помещений, являющихся местами общего пользования и представляющих собой такие части здания, как, например, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, коридоры	В соответствии с частью 20 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не являются объектами недвижимого имущества (в том числе в связи с исключением таких объектов из числа недвижимых вещей в соответствии с внесением изменений в федеральный закон) и (или) не подлежат государственному учету в соответствии с правилами, установленными Законом № 218-ФЗ (до 01.01.2017 не подлежали государственному учету в соответствии с правилами, предусмотренными Законом № 221-ФЗ¹⁵ в редакции, действовавшей до 01.01.2017), записи о таких объектах и правах на них исключаются из ЕГРН по заявлению лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника (обладателя иных вещных прав) такого объекта, или по заявлению собственника земельного участка, на котором расположен такой объект, если в ЕГРН права на указанный объект не зарегистрированы. Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает необходимую для принятия решения об исключении из ЕГРН таких записей информацию (документы) у органа или организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, осуществивших государственный технический учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, или у организации, осуществляющей хранение документов, указанных в части 2.1 статьи 45 Закона № 221-ФЗ, в отношении объектов, ранее включенных в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в соответствии с частью 3 статьи 45 Закона № 221-ФЗ. Пунктом 19 Требований предусмотрено, что при внесении в технический план сведений о нежилых помещениях, в том числе относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, в технический план не подлежат внесению в качестве сведений о помещениях сведения о частях и элементах здания, не отвечающих таким критериям (например, подъезд, лестничные клетки или площадки, лифтовые шахты, каналы для инженерных коммуникаций и иные подобные части и элементы здания), а также сведения об оборудовании (механическом, электрическом, санитарно-техническом и другом), расположенном в МКД или ином здании. Учитывая изложенное, полагаем, что указанные в рассматриваемой ситуации объекты, не отвечающие, как представляется, признакам недвижимого имущества, могут быть сняты с государственного кадастрового учета в порядке, предусмотренном частью 20 статьи 70 Закона № 218-ФЗ. Если права на такие объекты зарегистрированы в ЕГРН, одновременно с
---	---	---------------------------------	--	---

¹⁵ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

				осуществлением учетных действий должна быть также осуществлена государственная регистрация прекращения прав на такие объекты (по заявлениям собственников этих объектов либо их представителя, уполномоченного в установленном законом порядке).
8	Управление Росреестра по Республике Дагестан	от 13.02.2023 № 11-ИСХ-0101/23- 12-РА	Возможна ли государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК для ведения КФХ¹⁶, на основании: - акта органа государственной власти/органа местного самоуправления (например, распоряжения, датированного 1999 г.) о предоставлении такого участка КФХ, состоящему из нескольких лиц, и закреплении этого участка в пожизненное наследуемое владение главы КФХ без образования юридического лица; - документа (например, свидетельства на право постоянного владения, пожизненного наследуемого владения на землю, бессрочного (пользования) землей, датированного 1998 г.), в котором указано, что земельный участок для ведения КФХ предоставлен именно физическому лицу и в таком документе отсутствует какая-либо информация о предоставлении земельного	Согласно пункту 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие ЗК на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. Таким образом, право собственности гражданина на указанный земельный участок признается в силу закона независимо от целевого назначения и вида разрешенного использования такого земельного участка, за исключением случая если указанный земельный участок отнесен к землям, ограниченным в обороте. Согласно пункту 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ государственная регистрация прав собственности на указанные в данном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Закона № 218-ФЗ. Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется. Исходя из вышеизложенного, по нашему мнению, положения статьи 49 Закона № 218-ФЗ применяются в том числе для земельных участков с иным видом разрешенного использования, не указанным в статье 49 Закона № 218-ФЗ. При этом из положений части 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ следует, что государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок осуществляется на основании следующих документов: - акта о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданного органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания; - акта (свидетельства) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

¹⁶ крестьянское фермерское хозяйство

			участка КФХ (при этом на основании такого документа в ЕГРН зарегистрировано право пожизненного наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования гражданина, указанного в таком документе, на соответствующий земельный участок.	выдаваемой органом местного самоуправления выпиской из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства), форма которой устанавливается органом нормативно-правового регулирования; иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на указанный земельный участок. Таким образом, по мнению Росреестра, в случае, предусмотренном пунктом 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, государственная регистрация права собственности гражданина, ведущего КФХ, на земельный участок, может быть осуществлена на основании документа, устанавливающего или удостоверяющего право, предусмотренного частью 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ, содержащего прямое указание на выделение земельного участка такому гражданину. Более того, в силу статьи 5 Закона РСФСР от 22.11.1990 № 348-I «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» земельный участок предоставлялся в том числе гражданину, изъявившему желание вести крестьянское хозяйство. Учитывая вышеизложенное, полагаем, что государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок для ведения КФХ на основании документа, указанного в первой ситуации, описанной в вопросе, не согласуется с действующим законодательством.
--	--	--	---	--