



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) 982-79-00

E-mail: fgbu@kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

14 АПР 2017 № 10-1069-К1

На № _____ от _____

Для сведения и учета в работе

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Уважаемые коллеги!

ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Росреестра от 04.04.2017 № 14-04271-ГЕ/17, содержащего в себе копию письма Минэкономразвития от 17.03.2017 № ОГ-Д23-3275 по вопросу о лицах, по заявлениям которых осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок под многоквартирным домом, являющимся имуществом собственников помещений в таком доме.

Необходимо довести позицию, изложенную в направленных письмах, до сведения работников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Органам, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, расположенным на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополь, направляется для сведения.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Директор

К.А. Литвинцев

Исп.: О.В. Дьяченко
Тел.: (495) 982-79-79, доб. 67-51

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кировской области
Земцова ТЕ СЭД 13-20
№01-04-06/0872 от 14.04.2017



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

04.04.2017 № 14-04271-ГЕ/17

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по 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 копию письма Минэкономразвития России от 17.03.2017 № ОГ-Д23-3275 по вопросу, касающемуся лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок под многоквартирным домом, являющийся общим имуществом собственников помещений в таком доме.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова
(495) 983 40 40 доб. 22 84

Служба государственной регистрации и кадастра "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
Вх. №	031981/ЦА
От	05 АПР 2017
Лист	1 из Приложения на 5 л.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125093
Тел. (495) 694-03-53. Факс (499) 251-69-65
E-mail: minceconomy@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

14.09.2014 № 01-2683-1245

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделяется полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если

земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Со дня проведения его государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенного, у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона, а регистрация права в этом случае носит правоподтверждающий характер.

Как предусмотрено частью 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

К сожалению, из Вашего обращения не представляется возможным определить, устанавливает ли проект межевания, утвержденный распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 13 мая 2015 года № 6308, границы именно того земельного участка, на котором расположен указанный в Вашем обращении

многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В случае если такой проект межевания устанавливает границы именно данного земельного участка, следует учитывать, что в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 11¹ Земельного кодекса Российской Федерации проект межевания территории является основанием для образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На момент утверждения указанного в Вашем обращении проекта межевания (13 мая 2015 года) органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решение о его утверждении, обязаны были направить такой проект межевания в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия (пункт 11 части 1 статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года).

В части возможности заключения договора с кадастровым инженером сообщаем, что согласно части 1 статьи 35 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и данного закона договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Как предусмотрено статьей 36 Закона № 221-ФЗ по договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 данного закона, или юридическое лицо, указанное в статье 33 данного закона, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором.

На основании вышеизложенного, положения Закона № 221-ФЗ не ограничивают собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме на заключение договора подряда на проведение кадастровых работ в отношении земельного участка, занятого таким домом.

Вместе с тем, считаем необходимым отметить, что согласно части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный

дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом Законом № 189-ФЗ напрямую не предусматривается полномочий собственника отдельного помещения в многоквартирном доме или нескольких собственников на обеспечение проведения кадастровых работ с целью дальнейшего осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом.

Как отмечено в определении Верховного Суда Российской Федерации от 8 февраля 2016 года № 303-КГ15-18725, именно на уполномоченном органе лежит обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом по заявлению собственников помещений в таковом. Возможность передачи уполномоченным органом своей обязанности в указанной части собственникам помещений в таком доме действующим законодательством не предусмотрена. В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П указано, что поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Согласно пункту 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета без одновременной государственной регистрации может осуществляться на основании заявлений лиц, установленных федеральным законом.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, должно осуществляться по заявлению органов государственной власти или органов местного самоуправления, указанных в части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ.

Следует учитывать, что в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при подтверждении права, возникшего в силу федерального закона, государственная регистрация должна осуществляться без одновременного государственного кадастрового учета по заявлению правообладателя объекта недвижимости.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме в отношении соответствующего земельного участка должна осуществляться на основании заявления собственников помещений в этом доме после осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, поскольку право на такой земельный участок является возникшим в силу федерального закона.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий