



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) 982-79-79

E-mail: fgbu@kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

25.10.2017 № 10-0833-МС

На № _____ от _____

Для сведения и учета в работе

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

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Кировской области**
Койкова С. СЭД 15-45
№01-04-06/2485 от 25.10.2017

Уважаемые коллеги!

ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе:

- копии писем Росреестра от 18.10.2017 № 14-12367-ГЕ/17, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.10.2017 № Д23и-5777 о применении статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 04.10.2017 № Д23и-5749 по вопросу включения отдельных сведений в закладную.

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

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

И.о. заместителя директора

М.В. Семенова

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



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

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

18.10.2017 № 14-12367-ГЕ/17

на № _____ от _____

О направлении копии писем

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе:

копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.10.2017 № Д23и-5777 о применении статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 04.10.2017 № Д23и-5749 по вопросу включения отдельных сведений в закладную.

Приложение: на 7 л.

Г.Ю. Елизарова

О.В. Сердюкова
8 (495) 983 40 40 (22 74)



Росреестр

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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

05.10.2017 № 8.134 - 5777

На № _____ от _____

О применении статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

В соответствии с частью 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Как предусмотрено частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит

*ИИИ/04963
05.10.2017
03*

бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, переход земельного участка в общую долевую собственность (момент возникновения права общей долевой собственности на него) собственников помещений в многоквартирном доме связан с наступлением определенного события - осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка. При этом принятие каких-либо решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления не требуется, что также подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28 мая 2010 года № 12-П.

Исходя из положений, указанных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П, а также в пунктах 66 и 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», можно сделать вывод о том, что в нормах пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Таким образом, в условиях, когда земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не образован (не сформирован), либо в условиях, когда на одном земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, положения части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ в части необходимости осуществления одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме также и государственной регистрации права собственности на земельный участок, относящийся к общему имуществу в многоквартирном доме, не могут быть применены ввиду факта отсутствия самого земельного участка, который относится к общему имуществу в конкретном многоквартирном доме. В этой связи в указанных условиях отсутствие (непредставление) заявления об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не должно препятствовать осуществлению государственной регистрации права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме.

В части возможности защиты жилищных прав граждан в условиях, когда земельный участок под многоквартирным домом не поставлен на государственный кадастровый учет полагаем необходимым обратить внимание на то, что, как отмечено в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»:

если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования;

вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом;

в свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом необходимо отметить, что с учетом постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П с заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным домом в органы местного самоуправления или в органы государственной власти вправе обратиться собственник помещения в многоквартирном доме.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53. Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

04.10.2017 № АЗУ-5749

✓ Копия: Росреестр

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<u>Минэ 04978</u>
Дата	<u>06.10.2017</u>
Листов	<u>2</u> Прил. <u>—</u>

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу включения отдельных сведений в закладную, сообщает следующее.

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 наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке):

изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке;

изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случая,

предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона об ипотеке (в соответствии с которым должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной могут изменить ранее установленные условия закладной по соглашению).

На основании пункта 4 статьи 14 Закона об ипотеке:

при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, за исключением случая, если ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии;

законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Состав сведений, включаемых в регистрационную запись об ипотеке, определен частью 6 статьи 53 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пунктами 101, 102 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943.

Учитывая также положения статьи 9, пункта 1 статьи 14, статьи 22 Закона об ипотеке, полагаем, что при изменении условий договора, из которого возникло обеспеченное ипотекой обязательство (кредитный договор), в части указания суммы обязательства, исполнение которого обеспечено ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эти сумму и проценты, требуется также внесение изменений в условия договора об ипотеке, закладной и, соответственно, в соответствующую запись Единого государственного реестра недвижимости.

Врио заместителя директора
Департамента недвижимости



А.В. Нуприенкова

✓ Министерство экономического развития
Российской Федерации

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

В соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, Министерство экономического развития Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и кадастровой деятельности.

В соответствии с пунктом 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений.

Учитывая вышеизложенное,
разъяснения в связи со следующим.

просит дать

Согласно пункту 6 статьи 14 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ) в закладной должно содержаться указание суммы обязательства, обеспеченного ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты.

В течение срока обслуживания кредита стороны могут прийти к соглашению об изменении размера процентов (ежемесячного платежа) и/или суммы обязательства.

Просим разъяснить:

- 1) Является ли обязательным внесение указанных выше изменений в содержание закладной (согласно порядку, определенному пунктом 7 статьи 13 Федерального закона № 102-ФЗ) или же внесение таких изменений в закладную является правом сторон?
- 2) Является ли закладная, по кредитному обязательству которой был изменен размер процентов и/или сумма обязательства, но при этом в закладную не были внесены такие

изменения, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации, в частности статье 14 Федерального закона № 102-ФЗ?

- 3) Является ли такая закладная действительной?
- 4) На ком лежит ответственность по внесению указанных выше изменений в закладную?

14.05.2017