



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) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, http://www.kadastr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

24.04.2019 № 10-0349/19

На № _____ от _____

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам
Российской Федерации
и

Уральскому федеральному округу

О направлении информации
для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Учреждения от 05.03.2019 № 10-0500-МС, а также ответ на него – копию письма Росреестра от 18.04.2019 № 14-04782/19@ по вопросу о лицах, уполномоченных на обращение с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета многоквартирного дома.

Приложение: в электронном виде.

Начальник Управления обеспечения
учетно-регистрационных действий и качества данных

Р.Н. Крюков

Е.С. Королева
(495) 587-80-80
доб. 67-23



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

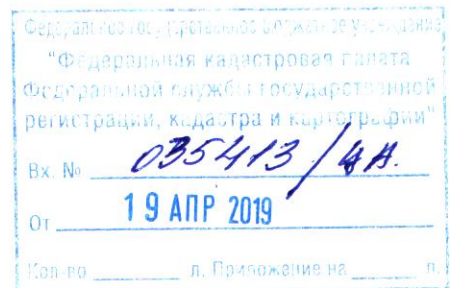
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

18.04.2019 № 14-04782/19@

на № _____ от _____

ФГБУ «ФКП Росреестра»



Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 05.03.2019 № 10-0500-МС, сообщает.

Согласно части 2 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется в том числе по заявлению собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

В соответствии с частью 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1 – 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

При этом, учитывая положения гражданского и жилищного законодательства, многоквартирный дом в целом не является объектом регистрируемых вещных и иных имущественных прав (самостоятельным объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ); государственной регистрации подлежат права на помещения, машино-места, расположенные в многоквартирном доме, а также право общей долевой собственности на

являющееся недвижимостью общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в частности, на земельный участок, на котором расположен такой дом.

В силу части 7 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при снятии с государственного кадастрового учета здания, сооружения в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на все помещения и машино-места в таких зданиях, сооружениях.

Соответственно, при снятии с государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно должно быть осуществлено снятие с государственного кадастрового учета всех помещений в таком многоквартирном доме и государственная регистрация прекращения прав на них.

С учетом изложенного, если в ЕГРН содержатся сведения о многоквартирном доме, помещениях в нем, на которые зарегистрированы права, заявление о государственном кадастровом учете при прекращении существования многоквартирного дома должно быть представлено собственниками помещений в таком многоквартирном доме или их представителем при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность представления при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав заявления представителем собственников помещений в многоквартирном доме, действующим на основании решения общего собрания указанных собственников; согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (далее – ЖК) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не относится принятие решений о наделении какого-либо лица полномочиями по обращению в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете при прекращении существования многоквартирного дома.

Также полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 2 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 56.3 ЗК, должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

На основании статьи 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; отчуждение зданий,

сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В силу статей 32, 36 ЖК:

жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд; изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома; указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным частью 6 статьи 36 ЖК имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

В силу статьи 7.2 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» в целях реализации решений о реновации со дня государственной регистрации права собственности города Москвы на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, включенным в решение о реновации, его раздел, объединение, перераспределение и выдел из него нового земельного участка допускаются до осуществления сноса многоквартирного дома, в отношении которого уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы принято решение о выводе из эксплуатации.

В этой связи полагаем, что заявление о государственном кадастровом учете в связи со сносом многоквартирного дома также может быть представлено:

- собственником (собственниками) земельного участка, на котором расположен такой многоквартирный дом;
- органом государственной власти, органом местного самоуправления, лицом, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, при представлении с таким заявлением документов, подтверждающих соблюдение процедуры изъятия жилых помещений у их собственников, установленной ЖК;
- органом исполнительной власти города Москвы при предоставлении с таким заявлением решения уполномоченного органа о выводе многоквартирного

дома из эксплуатации (для многоквартирных домов, включенных в программу реновации).

Дополнительно отмечаем, что разработанным Минэкономразвития России совместно с Росреестром проектом федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации» предполагается расширение круга лиц (в частности, к которым относятся органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления), имеющих право обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением (в том числе с заявлением о снятии с кадастрового учета здания и расположенных в нем помещений в связи с прекращением его существования).

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына



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) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

05 МАР 2019

№ 10-0500-МС

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

На № _____ от _____

О лицах, уполномоченных на обращение
с заявлением о снятии с государственного
кадастрового учета многоквартирного дома

Уважаемая Галина Юрьевна!

Согласно приказу Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав» и уставу ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденному приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331 (в редакции приказов Росреестра от 13.12.2016 № П/0595, от 28.06.2017 № П/0302, от 11.12.2017 № П/0579, от 10.09.2018 № П/0378, от 27.09.2018 № П/0403, от 21.12.2018 № П/0504), ФГБУ «ФКП Росреестра» наделено полномочиями по проведению проверок сведений, содержащихся в документах, поступивших для осуществления государственного кадастрового учета или для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, а также в порядке межведомственного информационного взаимодействия, на соответствие актуальным записям ЕГРН, отсутствие причин, препятствующих внесению соответствующих сведений в запись об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон

о регистрации) ФГБУ «ФКП Росреестра» просит предоставить разъяснения относительно лиц, уполномоченных на обращение с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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.

Частью 6 статьи 36 Жилищного кодекса установлено, что в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно части 10 статьи 32 Жилищного кодекса признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок.

В силу пункта 4 части 1 статьи 15 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые зарегистрированы в ЕГРН осуществляются одновременно по заявлению собственника таких объектов недвижимости.

Согласно части 4 статьи 40 Закона о регистрации при снятии с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на все помещения и машино-места в таких здании, сооружении.

Учитывая вышеизложенные нормы действующего законодательства, ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает, что с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования многоквартирного дома вправе обратиться представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на представление такого заявления принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников.

В случае согласия Росреестра с вышеизложенной позицией, ФГБУ «ФКП Росреестра» просит направить соответствующие разъяснения по рассматриваемому вопросу в адрес ФГБУ «ФКП Росреестра», территориальные органы Росреестра по субъектам Российской Федерации.

с уважением,
Заместитель директора



М.В. Семенова