

**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.gov.ru>

18.09.2024 № 14-8818-ТГ/24

на № _____ от _____

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе ответы/рекомендации на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистрa, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Приложение: на 4 л.

Т.А. Громова

№ П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1	Управление Росреестра по Калужской области	от 12.07.2024 № 4594-0203-МД/24@	О предоставлении уполномоченным органом ¹ в орган регистрации прав согласия залогодержателя при перепланировке помещения в МКД ² , обремененного ипотекой.	<p>Учитывая понятие перепланировки помещения в МКД, определенное в части 2 статьи 25 ЖК³, положения части 2 статьи 8, пункта 1.3 части 1, пункта 4.6 части 2 статьи 15, части 1.10 статьи 19, пункта 5 части 1 статьи 32, части 2 статьи 34, части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ⁴:</p> <p>на уполномоченный орган возложена обязанность направления в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное(ые) помещение(ия) и приложенных к ним документов для осуществления учетно-регистрационных действий;</p> <p>если в результате перепланировки помещения в МКД, на которое зарегистрирована ипотека, изменились его основные характеристики (площадь, границы) либо образованы новые объекты недвижимости (новые помещения), к соответствующему заявлению наряду с иными необходимыми документами должно быть приложено согласие залогодержателя;</p> <p>применительно к ситуации, когда при перепланировке помещения в МКД, на которое зарегистрирована ипотека, основные характеристики не изменились и уполномоченный орган направил документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН⁵ в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия (например, для изменения назначения помещения с</p>

¹ Орган местного самоуправления, осуществляющий перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение или осуществляющий согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

² Многоквартирный дом.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации.

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

⁵ Единый государственный реестр недвижимости.

				«нежилое» на «жилое»), возможно руководствоваться мнением, доведенным до территориальных органов Росреестра на селекторном совещании по методическим вопросам в учетно-регистрационной сфере, состоявшемся 04.04.2024 (см. пункт 50 таблицы «Ответы на вопросы методического характера, поступившие до и во время селекторного совещания 04.04.2024», приложенной к протоколу от 04.04.2024 № 14/6-ПР/24).
2	Управление Росреестра по Ростовской области	от 19.06.2024 № 03-02193-ЕК/24	Возможно ли в соответствии со статьей 49 Закона № 218-ФЗ (принимая во внимание мнение Минэкономразвития России, являвшегося до 21.01.2020 органом нормативно-правового регулирования в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изложенное в Обзоре вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России (размещен в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс») зарегистрировать право собственности гражданина на земельный участок на основании акта об отводе такого участка (в отсутствие государственного акта на землю)?	Исходя из положений пунктов 9, 9.1 статьи 3 Закона № 137-ФЗ ⁶ , принимая также во внимание мнение Верховного Суда Российской Федерации (см. определения от 30.11.2021 № 305-ЭС21-22094, от 18.05.2018 № 306-ЭС18-1282), применительно к рассматриваемой ситуации полагаем что осуществление государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании акта об отводе земельного участка в отсутствие государственного акта на землю не представляется возможным, поскольку акт об отводе земельного участка указывает на начало процедуры по предоставлению земельного участка, и не является ни правоустанавливающим, ни правоудостоверяющим документом на такой участок.
3	Управление Росреестра по Чувашской Республике	от 06.08.2024 № 03/12596	Договор купли-продажи объекта недвижимости, являющегося выморочным имуществом, заключен по результатам проведения торгов по	Согласно пункту 50 Постановления № 9: выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в

⁶ Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

			<p>продаже такого объекта в связи с обращением на него взыскания на основании решения суда.</p> <p>В мотивировочной части судебного акта констатируется факт отнесения имущества к выморочному и, соответственно, переход долга (обязательств) умершего собственника к муниципальному образованию.</p> <p>Со ссылкой на положения статьи 1151 ГК⁷, пункта 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»⁸:</p> <p>судом определяется уполномоченный орган (орган местного самоуправления), к которому должны предъявляться заявленные требования кредитора умершего должника;</p> <p>в судебном акте указывается, что выморочное имущество, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность соответственно Российской Федерации, муниципального образования в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 ГК, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.</p> <p>При этом в резолютивной части судебного акта не указано о признании</p>	<p>собственность соответственно Российской Федерации (любое выморочное имущество, в том числе невостребованная земельная доля, за исключением расположенных на территории Российской Федерации жилых помещений), муниципального образования, города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга (выморочное имущество в виде расположенного на соответствующей территории жилого помещения) в силу фактов, указанных в пункте 1 статьи 1151 ГК, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации;</p> <p>свидетельство о праве на наследство в отношении выморочного имущества выдается Российской Федерации, городу федерального значения Москве или Санкт-Петербургу или муниципальному образованию в лице соответствующих органов (Российской Федерации в настоящее время - в лице органов Росимущества) в том же порядке, что и иным наследникам, без вынесения специального судебного решения о признании имущества выморочным.</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на объекты недвижимости, указанные в части 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, в ЕГРН обязательна в том числе при государственной регистрации перехода таких прав, если иное не установлено ГК и Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Учитывая изложенное и поскольку применительно к рассматриваемой ситуации иное не предусмотрено ГК и Законом № 218-ФЗ, на наш взгляд, если право муниципальной собственности на объект недвижимости, являющийся выморочным имуществом, не зарегистрировано в ЕГРН, имеются основания для приостановления государственной регистрации перехода права на такой объект.</p>
--	--	--	---	---

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации.

⁸ Далее – Постановление № 9.

			<p>права муниципальной собственности на выморочное имущество, за счет стоимости которого осуществляется взыскание.</p> <p>Необходима ли в таком случае государственная регистрация права собственности муниципального образования на выморочное недвижимое имущество, если основанием для государственной регистрации перехода права на такое имущество является вышеуказанный договор купли-продажи?</p>	
4	Управление Росреестра по Рязанской области	от 15.07.2024 № 10/06207	<p>Является ли наличие в кадастре недвижимости в отношении земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения сведений, определенных пунктом 15 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, при отсутствии в ЕГРН записи о заявлении, указанном в части 1 статьи 36.1 Закона № 218-ФЗ, основанием для приостановления учетно-регистрационных действий на такой участок?</p>	<p>Нет. Также отмечаем, что предусмотренная статьей 36.1 Закона № 218-ФЗ отметка не всегда является следствием внесения в кадастр недвижимости сведений о результатах проведения государственного земельного надзора.</p>