



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

28.08.2014 № 14-цсх/09745-ГЕ/14

на № _____ от _____

Руководителям, исполняющим
обязанности руководителей
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам, исполняющим
обязанности директоров
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по результатам рассмотрения обращений о фактах государственной регистрации прав в порядке, установленном статьей 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), на объекты недвижимости, которые фактически являются многоквартирными домами, сообщает следующее.

Статьей 25.3 Закона о регистрации установлен упрощенный порядок регистрации прав на отдельные созданные объекты недвижимого имущества, который не предусматривает необходимость представления на государственную регистрацию прав на такой объект недвижимости документа, подтверждающего, что созданный объект недвижимости соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, виду разрешенного использования земельного участка.

Более того, пунктом 5 статьи 25.3 Закона о регистрации установлен запрет на истребование у заявителя дополнительного документа для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 статьи 25.3 Закона о регистрации объект недвижимого имущества (разрешения на строительство, если таким объектом не является объект незавершенного строительства, документа, подтверждающего внесенные в декларацию об объекте недвижимого имущества сведения, или подобного

документа); при этом отсутствие этого документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества или для отказа в данной государственной регистрации.

Кроме того, на государственного регистратора не возложена обязанность проверять при осуществлении государственной регистрации прав (перехода прав) на объект недвижимости фактическое существование объектов и их действительные параметры (характеристики). Решение о государственной регистрации прав принимается государственным регистратором по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов. При этом не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных Законом о регистрации, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 17 Закона о регистрации).

Указанные обстоятельства (в том числе) приводят к тому, что возведенные с нарушениями градостроительных и санитарных норм и правил объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы как на объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома (строения), созданные на дачных (садовых) земельных участках, но которые в действительности отвечают признакам многоквартирного дома, признаются в судебном порядке самовольными постройками, подлежащими сносу, а государственная регистрация прав на них – незаконной.

При этом суды, принимая соответствующие решения, руководствовались в том числе заключениями органов местного самоуправления, сведениями документов градостроительного зонирования, а также установленными законодательством Российской Федерации критериями (понятиями) многоквартирного дома и квартиры (см., в частности, апелляционные определения Московского областного суда от 23.04.2013 по делу № 33-8981/2013, Алтайского краевого суда от 07.05.2014 по делу № 33-3696/14, определение Приморского краевого суда от 27.02.2014 по делу № 33-1476, апелляционные определения Алтайского краевого суда от 21.01.2014 по делу № 33-532/2014, Саратовского областного суда от 04.09.2013 по делу № 33-5095, Московского областного суда от 22.04.2013 по делу № 33-8209/2013, Свердловского областного суда от 18.04.2013 по делу № 33-4489/2013).

Об актуальности данной проблемы Росреестр информировал Минэкономразвития России, в том числе в рамках рассмотрения обращений граждан, отмечая, что регистрирующий орган при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав в упрощенном порядке, лишен возможности установить, какой объект недвижимости фактически создан (предусмотренный законодательством или иной), и предлагая законодательно закрепить предельные параметры (размеры, характеристики), которым должны отвечать объекты недвижимости, права на которые могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке, а также законодательно закрепить обязанность уполномоченных органов

государственной власти (местного самоуправления) в связи с направленным государственным регистратором в порядке, установленном пунктом 1 статьи 19 Закона о регистрации, запросом подтверждать соответствие фактически созданного объекта недвижимости заявленным в представленных на государственную регистрацию прав в соответствии со статьей 25.3 Закона о регистрации документах характеристикам и возможность его строительства на конкретном земельном участке.

Вместе с тем, учитывая актуальность данного вопроса, принимая во внимание, что согласно пунктам 1, 3 статьи 31 Закона о регистрации органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, в соответствии с Законом о регистрации несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, указанных в Законе о регистрации, вред, причиненным физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, возложенных на них Законом о регистрации обязанностей, в том числе в результате внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме, полагаем необходимым рекомендовать:

при проведении правовой экспертизы учитывать актуальные на момент ее проведения содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (учитывая, что в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации самовольной постройкой в том числе является объект недвижимости, созданный на земельном участке, *не отведенном для этих целей* в порядке, установленном законом и иными правовыми актами) сведения как о виде разрешенного использования земельного участка, на котором создан соответствующий объект недвижимости, так и о территориальной зоне, в состав которой входит земельный участок, на котором расположен соответствующий объект недвижимости (наличие правил землепользования и застройки, содержащих градостроительный регламент, виды разрешенного использования объектов недвижимости, предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, входящих в состав территориальной зоны), на площадь объекта недвижимости, количество этажей объекта недвижимости, на наличие подземного или мансардного (технического) этажа, на наличие информации о том, что в объекте недвижимости имеются структурно обособленные помещения, имеющие самостоятельные выходы (прямой доступ) либо на земельный участок, прилегающий к данному зданию, либо в помещения общего пользования в таком здании, на площадь земельного участка в соотношении с площадью расположенного на нем объекта недвижимости (например, если имеются основания предположить, что возведенный объект недвижимости занимает весь земельный участок целиком или, напротив, площадь земельного участка несоизмерима (в меньшую сторону) с площадью расположенного на нем объекта недвижимости);

в каждом конкретном случае, когда у государственного регистратора возникают обоснованные сомнения в наличии оснований для государственной регистрации прав, направлять запрос в уполномоченный орган, в том числе, например, о необходимости получения разрешения на строительство конкретного объекта недвижимого имущества;

при наличии предоставленных органами местного самоуправления перечней объектов недвижимости, которые отвечают признакам самовольной постройки, многоквартирного дома, в соответствии с пунктом 3 статьи 8, пунктом 1 статьи 19 Закона о регистрации при проведении правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав в отношении таких объектов недвижимости документов направлять запрос в уполномоченные органы местного самоуправления о подтверждении ранее полученной информации.

Также ввиду отсутствия законодательно установленной обязанности уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления в связи с направленным государственным регистратором в порядке, установленном пунктом 1 статьи 19 Закона о регистрации, запросом подтверждать соответствие фактически созданного объекта недвижимости заявленным в представленных на государственную регистрацию прав в соответствии со статьей 25.3 Закона о регистрации документах характеристикам и возможность его строительства на конкретном земельном участке, полагаем целесообразным проработать данный вопрос на совместных совещаниях, в том числе на региональном уровне, с органами местного самоуправления с целью выработки возможной схемы (механизма) взаимодействия по подтверждению органами местного самоуправления указанных сведений, направленного на исключение фактов государственной регистрации прав в упрощенном порядке на объекты недвижимости, фактически являющиеся многоквартирными домами.

При подтверждении органами местного самоуправления фактов возведения объектов недвижимости с нарушениями требований действующего законодательства, в том числе и представления на государственную регистрацию документов (в частности, декларации об объекте недвижимого имущества), содержащих, как следует из результатов правовой экспертизы, недостоверные сведения, соответствующую информацию следует направлять в правоохранительные органы.

Территориальным органам Росреестра, где уже имеются эффективные схемы такого взаимодействия, предлагаем направить соответствующую информацию в Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра для анализа в целях возможности распространения имеющейся практики в других субъектах Российской Федерации.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова