



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

24.12.2014 № 14-сек/15062-ТЕ/14

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единообразной и соответствующей закону практики регистрационной деятельности просит высказать мнение Минэкономразвития России по следующим вопросам.

1. В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 356-ФЗ) в пункт 3 статьи 8 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), вступающими в силу с 01.01.2015, Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд) *представляет* в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, сведения о находящихся в федеральной собственности земельных участках, земельных участках, образованных из таких земельных участков, об иных находящихся в федеральной собственности объектах недвижимого имущества, в отношении которых Фонд в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) выполняет функции агента Российской Федерации, о предусмотренном Законом № 161-ФЗ ограничении права собственности Российской Федерации на такие объекты недвижимого имущества *для его государственной регистрации* при регистрации права собственности Российской Федерации, права аренды третьих лиц в отношении таких объектов недвижимого имущества или в течение одного месяца со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, в соответствии с которым Фонд выполняет функции агента Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного

самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Статьей 12.1 Закона № 161-ФЗ в редакции Закона № 356-ФЗ установлено, что:

Фонд вправе совершать юридические и иные действия, в том числе сделки, в отношении находящихся в федеральной собственности земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества в качестве агента Российской Федерации со дня подписания уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и Фондом передаточного акта о передаче Фонду земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества, находящихся в федеральной собственности, для совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ;

со дня подписания указанного передаточного акта ограничение права собственности Российской Федерации на указанные в нем земельные участки, иные объекты недвижимого имущества считается установленным.

Закон № 161-ФЗ, в том числе в редакции Закона № 356-ФЗ, не содержит положений о том, что ограничение права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, переданные Фонду для совершения им юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации, подлежит государственной регистрации.

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 16 Закона о регистрации:

государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя;

в случае если право возникает на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты.

Таким образом, по общему правилу государственная регистрация прав носит заявительный характер и иницируется правообладателем, сторонами договора или уполномоченным им (ими) на то лица.

Государственная регистрация осуществляется на основании представленных заявителем и запрошенных в порядке внутри- и межведомственного запроса документов.

Учитывая изложенное, направление Фондом в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, сведений об установленном в соответствии с Законом № 161-ФЗ ограничении права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, переданные Фонду для совершения им юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации, при

отсутствии норм, устанавливающих требование о государственной регистрации такого ограничения, и вне связи с установленной Законом о регистрации процедурой инициирования государственной регистрации прав и порядком представления необходимых для ее осуществления документов, не является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (для государственной регистрации) записи о соответствующем ограничении прав.

2. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 43-ФЗ) сфера действия Закона № 43-ФЗ ограничена присоединенными в соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27.12.2011 № 560-СФ «Об утверждении изменения границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью» с 01.07.2012 к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территориями (далее – присоединенные территории) и периодом времени до 01.01.2020.

Вместе с тем в главу 5 Закона № 43-ФЗ, посвященную заключительным положениям Закона № 43-ФЗ, включена статья 24, устанавливающая особенности предоставления в границах субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы смежных земельных участков собственникам земельных участков, землепользователям, арендаторам земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения.

Так, согласно статье 24 Закона № 43-ФЗ:

собственники земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, вправе приобрести в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов и без проведения торгов смежные земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использование этих смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких зданий, строений, сооружений;

лица, указанные в том числе в части 1 статьи 24 Закона № 43-ФЗ, приобретают права на смежные земельные участки в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы о предоставлении смежных земельных участков.

В статье 24 Закона № 24-ФЗ сфера ее действия не ограничена исключительно присоединенными территориями.

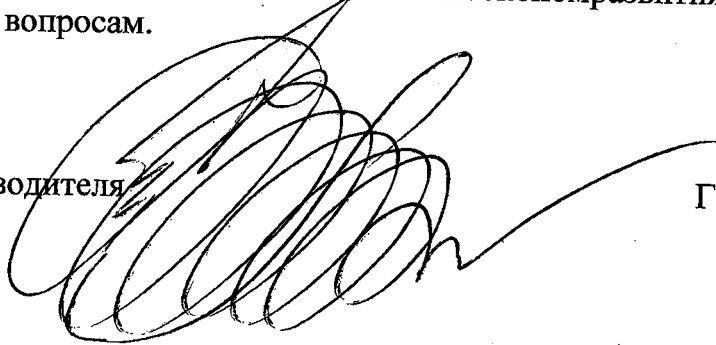
Вместе с тем, поскольку сфера действия Закона № 43-ФЗ в целом его общими положениями ограничена только присоединенными территориями, в правоприменительной практике, в том числе и при осуществлении

государственной регистрации прав на земельные участки, предоставленные в соответствии со статьей 24 Закона № 43-ФЗ и расположенные вне присоединенной территории, возникают вопросы относительно сферы действия положений статьи 24 Закона № 43-ФЗ.

Как представляется, статья 24 Закона № 43-ФЗ с учетом ее места в структуре Закона № 43-ФЗ регулирует правоотношения, связанные с предоставлением земельных участков, расположенных в городе федерального значения Москве, вне зависимости от того, на присоединенных территориях они расположены или нет.

Принимая во внимание, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, просим сообщить мнение Минэкономразвития России по комментируемым вопросам.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова