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

26.06.2019 № 14-06225-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

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 возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 19.02.2019 № 14-01669-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.02.2019 № ОГ-Д23-1709 по вопросам применения:

пункта 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) при осуществлении регистрационных действий в отношении земельного участка, право на который ограничено арестом либо запретом и на котором ведется строительство многоквартирного дома (далее – МКД) и (или) иного объекта недвижимости (далее – Земельный участок), в том числе государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства, расположенный в МКД, находящемся на Земельном участке;

части 1 статьи 42 Закона о регистрации в отношении договора купли-продажи нежилого помещения в МКД и доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен МКД, в состав которого входит это помещение.

Приложение: на 9 л.

Г.Ю. Елизарова

И.Ю. Терентьева
тел. (495) 983-40-40 * 22-74

Добрый день! Прошу пояснить два вопроса.

Первый. Распространяется ли запрет на проведение регистрационных действий в отношении земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, на квартиры?

То есть на объекте (земля), на которой ведется строительство МКД и заключаются сделки по ДДУ есть запрет на регистрационные действия в ЕГРН (инициатор - ФССП).

Сейчас хотят зарегистрировать уступку (цессию) по ДДУ. Будет ли принято решение о приостановлении гос.регистрации? А в случае, когда будет регистрироваться право собственности по акту приёма-передачи будет ли приостановка из-за запрета?

Второй: Какова форма договора купли-продажи (простая письменная или нотариальная) в случае отчуждения по одному договору купли-продажи нежилого помещения и доли в праве собственности на земельный участок?

Благодарю! 28.01.2019.

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

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

19.02.2019 № 14-01669-ТЕ/19

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На № 1543-ОГ от 29.01.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в обращение [redacted] от 28.01.2019, сообщает.

1. Принимая во внимание положения статьи 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», учитывая возможность принятия судом, судебным приставом-исполнителем обеспечительных мер различного объема и содержания, при принятии решения о проведении любых учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости (в рассматриваемом случае - земельного участка, обремененного арестом либо запретом, на котором ведется строительство многоквартирного дома (далее – МКД) и (или) иного объекта недвижимости, далее – Земельный участок), государственному регистратору прав, прежде всего, следует исходить из буквального содержания обеспечительных мер, указанных в документе, на основании которого в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) был зарегистрирован арест либо запрет.

Согласно пункту 228 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, в случае, если в ЕГРН (книге учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений прав и обременений объектов недвижимого имущества) имеется запись в том числе об аресте, установленном до совершения сделки, представления заявления о предоставлении государственной услуги,

государственный регистратор прав принимает необходимые меры по получению дополнительных сведений посредством направления письменного запроса в соответствующий орган, принявший такое решение, о том, существовало ли (не было ли прекращено) на момент совершения сделки, представления заявления о предоставлении государственной услуги ограничение, зарегистрированное в ЕГРН и препятствующее проведению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Учитывая позицию судов по вопросу государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (далее - Договор уступки) при наличии в ЕГРН зарегистрированных ограничений (обременений) в отношении Земельного участка (см. апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Нижегородского областного суда от 05.12.2018 № 33а-14723/2018, которым решение Советского районного суда Нижнего Новгорода от 23.08.2018 по делу № 2а-3766/2018 об отказе в удовлетворении требований к органу регистрации прав о признании незаконным решения о приостановлении государственной регистрации Договора уступки и об обязании осуществить государственную регистрацию Договора уступки оставлено в силе; решение Арбитражного суда Московской области от 05.03.2018 по делу № А41-96768/1816, оставленное без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2018 и Арбитражного суда Московского округа от 24.10.2018), принимая также во внимание, что в отношении Земельного участка, обремененного запретом на осуществление регистрационных действий, при проведении государственной регистрации Договора уступки такие регистрационные действия фактически осуществляются; регистрационные действия также осуществляются при проведении государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства, расположенный в МКД, находящемся на Земельном участке, обремененном запретом на осуществление регистрационных действий, полагаем, что:

до принятия решения о проведении любых регистрационных действий (в том числе указанных в обращении) при наличии в ЕГРН зарегистрированного запрета на совершение регистрационных действий в отношении Земельного участка государственным регистратором прав в орган (должностному лицу), вынесший решение об установлении вышеназванного запрета (в частности, судебному приставу-исполнителю), должен быть направлен запрос о возможности проведения соответствующих регистрационных действий при наличии зарегистрированного запрета;

при непоступлении в орган регистрации прав ответа на запрос государственного регистратора прав на дату окончания срока, установленного частью 1 статьи 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее –Закон о регистрации), регистрационные действия (в том числе государственная регистрация Договора уступки, права участника долевого строительства на объект долевого строительства) должны быть приостановлены в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

2. Судя по обращению, речь идет о нежилом помещении, расположенном в МКД, и, если это так, то, исходя из положений пункта 3 статьи 8.1, пунктов 2, 3 статьи 163, пункта 1 статьи 549, пункта 1 статьи 552 Гражданского кодекса

Российской Федерации, подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 42 Закона о регистрации, принимая во внимание, что доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом собственников помещений в МКД, в случае отчуждения нежилого помещения, расположенного в МКД, находящемся на этом земельном участке, следует судьбе этого помещения в силу прямого указания закона, и при переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на земельный участок (то есть доля в праве общей собственности на земельный участок не является самостоятельным предметом сделки), на отчуждение такого помещения вместе с долей в праве на общее имущество в МКД, в том числе земельный участок, на наш взгляд, не распространяются положения действующего законодательства, регулирующие вопросы о нотариальной форме сделок об отчуждении долей в праве собственности на вещи (за исключением случаев, если само помещение находится в долевой собственности либо в собственности лиц, указанных в части 2 статьи 54 Закона о регистрации). В этой связи нотариального удостоверения договора продажи помещения в МКД и одновременно с ним также и доли в праве общей собственности на общее имущество в здании, как представляется, не требуется.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).

Г.Ю. Елизарова

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

ул. Тверская-Ямская, д. 1, 3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 994-03-53, факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

21.02.2019 № ОГ-Д23-1429

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
Вх. № 1543-ОГ от 29 января 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать оценку деятельности государственных регистраторов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. Принимая во внимание положения статьи 140 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 80 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», учитывая возможность принятия судом, судебным приставом-исполнителем обеспечительных мер различного объема и содержания, при принятии решения о проведении любых учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости (в рассматриваемом случае - земельного участка, обремененного запретом на проведение регистрационных действий, на котором ведется строительство многоквартирного дома (далее - МКД) и (или) иного объекта недвижимости, далее - Земельный участок), государственному регистратору прав, прежде всего, следует исходить из буквального содержания обеспечительных мер, указанных

в документе, на основании которого в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) был зарегистрирован такой запрет.

При этом в пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснено, что к числу исполнительных действий относится установление запрета на распоряжение принадлежащим должнику имуществом (в том числе запрета на совершение в отношении его регистрационных действий).

Запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества должника не относится к мерам, посредством которых реализуется исполнение требований исполнительного документа, а лишь не позволяет должнику производить действия по отчуждению данного имущества.

Согласно пункту 228 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному каластровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2017 г. № 278, в случае, если в ЕГРН (книге учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений прав и обременений объектов недвижимого имущества) имеется запись о запрещении совершения сделок с недвижимым имуществом, осуществления в отношении данного объекта регистрационных действий, залоге недвижимого имущества, избранного в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, установленном до совершения сделки, представления заявления о предоставлении государственной услуги, государственный регистратор прав принимает необходимые меры по получению дополнительных сведений посредством направления письменного запроса в соответствующий орган, принявший такое решение, о том, существовало ли (не было ли прекращено) на момент совершения сделки, представления заявления о предоставлении государственной услуги ограничение, зарегистрированное в ЕГРН и препятствующее проведению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Учитывая изложенное, полагаем, что до принятия решения о проведении любых регистрационных действий (в том числе указанных в обращении) при наличии в ЕГРН

зарегистрированного запрета на совершение регистрационных действий в отношении Земельного участка государственным регистратором прав в орган (должностному лицу), вынесший решение об установлении вышеназванного запрета (в частности, судебному приставу-исполнителю), должен быть направлен запрос о возможности проведения соответствующих регистрационных действий при наличии зарегистрированного запрета.

При непоступлении в орган регистрации прав ответа на запрос государственного регистратора прав на дату окончания срока, установленного частью 1 статьи 16 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), регистрационные действия (в том числе государственная регистрация Договора уступки, права участника долевого строительства на объект долевого строительства) должны быть приостановлены в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

При этом решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

2. Принимая во внимание, что обращение не содержит информацию, позволяющую идентифицировать объект недвижимости, дать пояснения по ситуации, изложенной в обращении, не представляется возможным.

Вместе с тем отмечаем следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 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 бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них

проводится вместе с отчуждением доли указанного лица в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение. Аналогичное положение закреплено в пункте 1 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с частью 5 статьи 40 Закона № 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.

В силу части 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества.

Учитывая изложенное, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом собственников помещений в МКД, в случае отчуждения нежилого помещения, расположенного в МКД, находящемся на этом земельном участке, следует судьбе этого помещения в силу прямого указания закона, и при переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на земельный участок (то есть доля в праве общей собственности на земельный участок не является самостоятельным предметом сделки). На отчуждение такого помещения вместе с долей в праве на общее имущество в МКД, в том числе земельный участок не распространяются положения действующего законодательства, регулирующие вопросы о нотариальной форме сделок об отчуждении долей в праве собственности на вещи (за исключением случаев, если само помещение находится в долевой собственности либо в собственности лиц, указанных в части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ). В этой связи нотариального удостоверения

договора продажи помещения в МКД и одновременно с ним также и доли в праве общей собственности на общее имущество в здании не требуется.

Одновременно отмечаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости Э.У. Галишин