

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 13 июня 2024 г. N 14-5463-ТГ/24**

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, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ПРОМОВА

Приложение

**ОТВЕТЫ
НА ВОПРОСЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА, ПОСТУПИВШИЕ С ПИСЬМАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ РОСРЕЕСТРА**

N П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Республике Тыва	от 04.03.2024 N 02-0649/24	<p>Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у гражданина, ведущего личное подсобное хозяйство, установлен пунктом 5 статьи 4 Закона N 112-ФЗ <1>. Он может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.</p> <p>В соответствии с пунктом 5 статьи 4 Закона Республики Тыва от 26.11.2004 N 944 ВХ-1 "О личном подсобном хозяйстве" максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 2,5 га (25000 кв. м.).</p> <p>За физическим лицом в 2013 г. зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 220000 кв. м с видом разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства" на основании свидетельства на право пожизненного наследуемого владения.</p> <p>Право возникло у гражданина до введения в действие законов,</p>	<p>Согласно пункту 2 статьи 209 ГК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Принимая во внимание нормы статей 209, 238 ГК, полагаем, что оснований для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка в случае его раздела не имеется.</p> <p>Вместе с тем осуществление раздела земельного участка не исключает необходимости в последующем соблюдать требования статьи 238 ГК, согласно которым в случае, если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок. В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в указанные сроки, такое имущество, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом</p>

			<p>ограничивающих размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.</p> <p>Учитывая положения пункта 1 статьи 238 ГК <2>, возможен ли раздел указанного земельного участка на несколько земельных участков (площадь каждого земельного участка не будет превышать 25000 кв. м.), без одновременного отчуждения образованных земельных участков?</p>	<p>вычитаются затраты на отчуждение имущества.</p>
2.	<p>Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу</p>	<p>от 27.04.2024 N 02-1562-МК/24</p>	<p>Возможно ли зарегистрировать право собственности покупателя на основании договора купли-продажи, если на момент обращения за государственной регистрацией продавец (юридическое лицо) ликвидирован, а в ЕГРН <3> право собственности продавца на объект недвижимости, являющийся предметом договора купли-продажи, не зарегистрировано, но представлены документы, подтверждающие возникновение ранее возникшего права собственности продавца, а также документы, подтверждающие исполнение сторонами договора своих обязательств (в том числе по полной уплате цены договора, по передаче объекта недвижимости)?</p>	<p>Принимая во внимание положения части 9 статьи 15 Закона N 218-ФЗ <4>, государственная регистрация права собственности покупателя объекта недвижимости в рассматриваемом случае возможна только при наличии зарегистрированного в ЕГРН права продавца на предмет договора купли-продажи.</p>
3.	<p>Управление Росреестра по Иркутской области</p>	<p>от 08.04.2024 N МС-00386/24-Ц А, от</p>	<p>Возможно ли заключить, и, соответственно, зарегистрировать, несколько договоров аренды в</p>	<p>Проводимая в соответствии со статьей 29 Закона N 218-ФЗ государственным регистратором прав правовая экспертиза документов - это изучение представленных</p>

		11.04.2024 N 15-00407/24-Ц А	отношении одного и того же объекта недвижимости?	<p>документов в целях установления юридического факта, являющегося основанием для государственной регистрации возникновения, наличия, перехода, прекращения, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество; представленные документы изучаются в том числе на предмет соответствия их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент их издания и в месте издания; государственный регистратор прав осуществляет проверку законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) в соответствии с Законом N 218-ФЗ, устанавливает факт отсутствия (наличия) противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для приостановления государственной регистрации прав или отказа в ее проведении.</p> <p>Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 13 постановления от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" высказал позицию, подлежащую применению судами при решении споров, вытекающих из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), заключающуюся в следующем:</p> <p>если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 ГК; арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной</p>
--	--	------------------------------------	--	---

				<p>договором неустойки (абзац второй);</p> <p>судам также необходимо учитывать, что наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с 01.01.2017 - ЕГРН) записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи (абзац третий).</p> <p>При этом, на наш взгляд, вывод о возможности внесения в ЕГРН записей о нескольких договорах аренды в отношении одного и того же объекта недвижимости, не должен трактоваться как обязанность органа регистрации прав осуществить регистрационные действия в любом случае при обращении заявителя с соответствующим заявлением, а должен быть взаимосвязан с положениями абзаца второго пункта 13 постановления вышеуказанного Пленума.</p> <p>Частью 5 статьи 44 Закона N 218-ФЗ предусмотрено, что, если в аренду передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами не представлен межевой план, технический план в отношении части таких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет данной части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона N 218-ФЗ, не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости.</p> <p>При этом в части 5 статьи 44 Закона N 218-ФЗ речь идет о договорах аренды, предметом которых являются разные части одного и того же объекта недвижимости (а не о договорах аренды, предметом которых является один и тот же объект недвижимости).</p> <p>Учитывая вышеизложенное, а также положения пункта 1 статьи 164, пунктов 1 - 3 статьи 421, пункта 1 статьи 432,</p>
--	--	--	--	---

				<p>пункта 3 статьи 433, пункта 1 статьи 606, пунктов 1, 3 статьи 607, пункта 1 статьи 650, пункта 1 статьи 655 ГК, части 1 статьи 51 Закона N 218-ФЗ:</p> <p>если иное не предусмотрено законом, один объект недвижимости (не часть объекта недвижимости) не может быть передан в аренду разным лицам по разным договорам аренды одновременно;</p> <p>на наш взгляд, наличие в ЕГРН записи о государственной регистрации аренды на объект недвижимости в силу положений статьи 26 Закона N 218-ФЗ является основанием для приостановления государственной регистрации иного договора аренды, по условиям которого предметом договора является это же недвижимое имущество (а впоследствии - в силу статьи 27 Закона N 218-ФЗ - для отказа в такой регистрации), поскольку возникает противоречие между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на этот объект недвижимого имущества;</p> <p>если предметом нескольких договоров аренды являются разные части одного и того же объекта недвижимости, государственная регистрация таких договоров возможна, при этом записи о государственной регистрации сделок (таких договоров аренды) и ограничений (обременений) прав в виде аренды (на основании таких договоров) вносятся в раздел ЕГРН, открытый на этот объект.</p>
4.	Управление Росреестра по Забайкальскому краю	от 27.02.2024 N 01-07/0168/2024	Об изменении назначения здания с "многоквартирный дом" на "нежилое" при отсутствии акта органа государственной власти или местного самоуправления об изменении таких сведений, разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного здания (МКД <5>), учитывая, что все помещения в таком МКД являются нежилыми.	<p>Вопрос изменения назначения зданий, сооружений на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства не урегулирован. Положениями Закона N 218-ФЗ не предусмотрено и в силу предмета регулирования не может быть предусмотрено самостоятельных норм о порядке изменения назначения объекта капитального строительства. (Законом N 218-ФЗ на основании норм материального права может быть урегулирован вопрос порядка внесения в ЕГРН сведений о назначении здания.) При этом ни Росреестр, ни государственный регистратор прав, ни правообладатель объекта капитального</p>

				<p>строительства в соответствии с действующим законодательством не наделены правомочием самостоятельно устанавливать (изменять) назначение здания.</p> <p>Как представляется, учитывая положения статей 48, 51, 55 ГрК <6>, статей 14, 19, 24, 40 Закона N 218-ФЗ, в соответствии с действующим законодательством изменение сведений ЕГРН о назначении здания с "многоквартирный дом" на "нежилое" может быть осуществлено на основании соответствующего заявления и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленных в орган регистрации прав соответствующим органом, иным уполномоченным лицом в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона N 218-ФЗ.</p> <p>Кроме того, следует учитывать, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации, статьей 3 ГрК и частью 1 статьи 5 ЖК <7> законодательство о градостроительной деятельности и жилищное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в связи с чем в части, не противоречащей федеральному законодательству, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное регулирование до принятия федерального закона (часть 3 статьи 3 Закона N 414-ФЗ <8>).</p> <p>В этой связи полагаем, что:</p> <p>до установления на уровне федерального закона порядка изменения назначения здания (в том числе с "многоквартирный дом" на "нежилое"), а также определения органа, осуществляющего такие полномочия, соответствующие правоотношения могут быть урегулированы нормативными правовыми актами (законами) субъектов Российской Федерации;</p> <p>решение (акт) органа местного самоуправления об изменении назначения здания (в том числе с "многоквартирный дом" на "нежилое") может являться</p>
--	--	--	--	---

				<p>основанием для внесения в ЕГРН соответствующих сведений в порядке, установленном статьей 32 Закона N 218-ФЗ, при наличии у данного органа таких полномочий, в том числе установленных соответствующим нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации, регулирующим вопросы изменения назначения зданий, сооружений.</p> <p>Также отмечаем, что факт перевода жилых помещений, расположенных в МКД в нежилые не свидетельствует о том, что функциональное назначение здания изменено.</p>
--	--	--	--	--

<1> Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве".

<2> Гражданский кодекс Российской Федерации.

<3> Единый государственный реестр недвижимости.

<4> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<5> Многоквартирный дом.

<6> Градостроительный кодекс Российской Федерации.

<7> Жилищный кодекс Российской Федерации.

<8> Федеральный закон от 21.12.2021 N 414-ФЗ "Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации".