

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

**ПИСЬМО
от 27.07.2023 N 14-6723-ТГ/23**

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, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Заместитель руководителя
Т.А.ГРОМОВА

**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 Удмуртской Республике | от 04.05.2023 N 02-007263/23 | Необходима ли уплата государственной пошлины за государственную регистрацию прекращения права на объект при исключении из ЕГРН ¹ сведений о нем в порядке, предусмотренном частью 20 статьи 70 Закона N 218-ФЗ ² . | На основании статьи 17 Закона N 218-ФЗ за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с НК ³ . Согласно пункту 1 статьи 333.16 НК государственная пошлина - это сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 НК, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, органы публичной власти федеральной территории "Сириус", иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, представительного органа федеральной территории "Сириус", за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК, за исключением действий, совершаемых |

¹ Единый государственный реестр недвижимости.

² Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

³ Налоговый кодекс Российской Федерации.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | <p>консульскими учреждениями Российской Федерации.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 8 ГК⁴ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.</p> <p>При этом частью 20 статьи 70 Закона N 218-ФЗ установлено, что в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации объекты, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не являются объектами недвижимого имущества (в том числе в связи с исключением таких объектов из числа недвижимых вещей в соответствии с внесением изменений в федеральный закон) и (или) не подлежат государственному учету в соответствии с правилами, установленными Законом N 218-ФЗ (до 01.01.2017 не подлежали государственному учету в соответствии с правилами, предусмотренными Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в редакции, действовавшей до 01.01.2017), записи о таких объектах и правах на них исключаются из ЕГРН по заявлению лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника (обладателя иных вещных прав) такого объекта,</p> |
|--|--|--|--|--|

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации.

| | | | | |
|----|---------------------------------|--------------------------------|---|--|
| | | | | <p>или по заявлению собственника земельного участка, на котором расположен такой объект, если в ЕГРН права на указанный объект не зарегистрированы.</p> <p>Учитывая изложенное, как представляется, исключение в порядке, предусмотренном частью 20 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, из ЕГРН записей об объектах, не являющихся объектами недвижимого имущества, и правах на них не является юридически значимым действием (в частности, государственной регистрацией прав), за осуществление которого НК предусмотрено взимание государственной пошлины.</p> |
| 2. | Управление Росреестра по Москве | от 19.05.2023 N Иск-3239/23 | О государственной регистрации публичного сервитута в отношении помещений в случае приобретения прав на них в порядке Закона N 178-ФЗ ⁵ . | <p>В соответствии с пунктом 3.1 статьи 31 Закона N 178-ФЗ при приватизации помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключительно посредством которого обеспечиваются проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении, в качестве существенного условия сделки по приватизации такого помещения предусматривается установление публичного сервитута для обеспечения прохода, доступа в иные помещения, который подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией прав на приватизируемое помещение. Данный публичный сервитут не может быть установлен в случае, если проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении могут обеспечиваться посредством помещений, являющихся общим имуществом в</p> |

⁵ Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | | <p>таких здании, сооружении.</p> <p>Согласно пункту 4 статьи 31 Закона N 178-ФЗ установлено, что решение об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества.</p> <p>Обременение, в том числе публичный сервитут, в случаях, если об их установлении принято соответствующее решение, является существенным условием сделки приватизации. Сведения об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Закона N 178-ФЗ решение об условиях приватизации федерального имущества принимается в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества или в случаях, установленных пунктами 2.1 и 2.2 статьи 7 Закона N 178-ФЗ.</p> <p>Положениями пункта 4 статьи 14 Закона N 178-ФЗ установлено, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.</p> <p>Согласно пункту 8 статьи 31 Закона N 178-ФЗ прекращение обременения, в том числе публичного сервитута, или изменение их условий</p> |
|--|--|--|--|---|

| | | | | |
|----|---------------------------------|--------------------------------|---|---|
| | | | | <p>допускается на основании решения органа, принявшего решение об условиях приватизации, или иного уполномоченного органа либо на основании решения суда, принятого по иску собственника имущества.</p> <p>Принимая во внимание изложенное, по нашему мнению:</p> <p>решение об установлении публичного сервитута принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации помещения; заявления о государственной регистрации публичного сервитута и перехода права на приватизируемое помещение предоставляются одновременно в порядке, установленном частью 2 статьи 19 Закона N 218-ФЗ;</p> <p>государственная регистрация публичного сервитута должна осуществляться на основании акта государственного органа (органа местного самоуправления), которым принято решение об установлении публичного сервитута.</p> |
| 3. | Управление Росреестра по Москве | от 19.05.2023 N Иск-3239/23 | О государственной регистрации перехода права на объекты недвижимого имущества, лиц, включенных в реестр иностранных агентов, статус которых определен Законом N 255-ФЗ ⁶ . | <p>Статьей 11 Закона N 255-ФЗ установлены ограничения, связанные со статусом иностранного агента.</p> <p>Однако следует отметить, что положения указанного закона не содержат каких-либо ограничений, связанных с реализацией прав в отношении недвижимого имущества.</p> <p>Прямой запрет на распоряжение, в том числе отчуждение по гражданско-правовым сделкам недвижимого имущества его собственниками - лицами, включенными в реестр иностранных</p> |

⁶ Федеральный закон от 14.07.2022 N 255-ФЗ "О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием".

| | | | | |
|----|---------------------------------|--------------------------------|--|---|
| | | | | агентов, действующим законодательством не предусмотрен. |
| 4. | Управление Росреестра по Москве | от 19.05.2023 N Иск-3239/23 | Об отчуждении гражданином Недружественного государства ⁷ недвижимости посредством предоставления отступного с учетом ограничений, установленных Указом N 81 ⁸ , в случае возникновения основного обязательства, прекращаемого предоставлением отступного, до 03.02.2022. | Указом N 81 с 02.03.2022 установлен особый порядок осуществления (исполнения) резидентами сделок с иностранными лицами, связанными с Недружественными государствами, и с лицами, которые находятся под контролем указанных лиц, в том числе сделок, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество. Такие сделки могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Подкомиссией ⁹ и при необходимости содержащих условия осуществления (исполнения) данных сделок (операций). Согласно статье 423 ГК договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным; безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления. По договору займа одна сторона (займодавец) передает или обязуется передать в собственность другой стороне (заемщику) деньги, вещи, определенные родовыми признаками, или ценные бумаги, а заемщик обязуется возвратить |

⁷ Иностранные государства, совершающие в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия и поименованные в перечне, утвержденном распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.03.2022 N 430-р.

⁸ Указ Президента Российской Федерации от 01.03.2022 N 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации".

⁹ Подкомиссия Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо таких же ценных бумаг (пункт 1 статьи 807 ГК).</p> <p>Заемщик в соответствии со статьей 810 ГК обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.</p> <p>При этом статьей 409 ГК определено, что по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением отступного - уплатой денежных средств или передачей иного имущества.</p> <p>Стороны в любое время вправе по обоюдному согласию прекратить отношения по залогу, прекратив основное обязательство (учитывая положения пункта 1 статьи 407 ГК - полностью или частично), из которого возник залог, одним из способов, предусмотренных главой 26 ГК, в частности, отступным в виде передачи имущества (в том числе являвшегося предметом залога) взамен исполнения денежного обязательства (статья 409 ГК).</p> <p>Учитывая правовую природу сделки об отступном, данная сделка осуществляется в том числе в целях прекращения денежных обязательств, возникающих из заключенного сторонами соглашения об отступном договора займа.</p> <p>Поскольку сделка об отступном не подпадает под принятые Подкомиссией разрешения на осуществление (исполнение) резидентами сделок с гражданами Недружественных государств, но при</p> |
|--|--|--|---|

| | | | | |
|----|--|--------------------------------|---|---|
| | | | | этом подпадает под ограничения, установленные Указом N 81, полагаем, что в указанном случае требуется разрешение Подкомиссии. |
| 5. | Управление Росреестра по Республике Мордовия | от 26.05.2023 N 01-25/4202@ | О договоре дарения жилого помещения, содержащем условие о предоставлении дарителю (сохранении за дарителем) права пользования жилым помещением. | <p>В дополнение к пункту 5 приложения к протоколу селекторного совещания по методическим вопросам при осуществлении учетно-регистрационных действий от 15.03.2023 N ТГ/027-ПР/23, исходя из буквального прочтения пункта 1 статьи 572 ГК, учитывая также положения статьи 328 ГК, регулирующей встречное исполнение обязательств, отмечаем следующее.</p> <p>При проведении правовой экспертизы договора дарения жилого помещения/доли в праве общей собственности на него государственному регистратору прав следует исходить из буквального содержания условий такого договора. На наш взгляд:</p> <p>если согласно условиям договора дарения жилое помещение/доля в праве общей собственности на него передается дарителем одаряемому в том виде "как оно есть" на момент заключения данного договора, то есть, например, с существующим "обременением" в виде проживания в этом помещении дарителя, отсутствуют основания для приостановления, отказа в государственной регистрации перехода права и права собственности/общей собственности одаряемого на основании этого договора дарения (при отсутствии иных причин, препятствующих осуществлению регистрационных действий);</p> <p>если в договоре дарения прямо указано о встречном обязательстве одаряемого,</p> |

| | | | | |
|----|---|--|--|--|
| | | | | принимающего в дар жилое помещение/долю в праве общей собственности на него, предоставить дарителю право дальнейшего (в том числе пожизненного) проживания в жилом помещении, регистрационные действия на основании такого договора должны быть приостановлены. |
| 6. | <p>Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике</p> <p>Управление Росреестра по Брянской области</p> <p>Управление Росреестра по Московской области</p> <p>Управление Росреестра по Челябинской области</p> | <p>от 01.08.2022 N ИСХ/05736/22</p> <p>от 07.10.2022 N 2.1-37/6262-22</p> <p>от 20.10.2022 N 16а-04594/22</p> <p>от 12.04.2023 N 09а-00116/23</p> <p>от 01.12.2022 N 49002/22@</p> | Возможно ли погашение регистрационной записи об ипотеке, обременяющей право гражданина - банкрота, одновременно с государственной регистрацией перехода права этого гражданина и права собственности покупателя объекта недвижимости, обремененного такой ипотекой, без заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке? | <p>Данный вопрос был проработан Росреестром с Генеральной прокуратурой Российской Федерации и Минэкономразвития России, являющимся органом нормативно-правового регулирования в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления. Подготовленный Росреестром проект письма в территориальные органы Росреестра с соответствующими разъяснениями Генеральной прокуратурой Российской Федерации и Минэкономразвития России не согласован в связи с необходимостью внесения изменений в действующее законодательство.</p> <p>В этой связи отмечаем следующее.</p> <p>В соответствии с частью 11 статьи 53 Закона N 218-ФЗ регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Законом N 102-ФЗ¹⁰, а также по основаниям, предусмотренным Законом N 218-ФЗ.</p> <p>По общему правилу, установленному Законом N 102-ФЗ (его статьями 25 - 25.2), погашение регистрационной записи об ипотеке осуществляется в заявительном порядке.</p> <p>Погашение регистрационной записи об ипотеке</p> |

¹⁰ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>без соответствующего заявления осуществляется только в случаях, прямо предусмотренных законом.</p> <p>Так, согласно части 2 статьи 50 Закона N 218-ФЗ при государственной регистрации права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 50 Закона N 218-ФЗ, регистрационная запись об ипотеке, обеспечивающей требования залогодержателя, в целях удовлетворения которых реализован предмет ипотеки, погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности приобретателя заложенного имущества или залогодержателя.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, если объект недвижимости, в отношении которого зарегистрирована ипотека, реализован (в частности, продан) (например, в порядке, установленном Законом N 127-ФЗ) в целях удовлетворения требований залогодержателя такого объекта, погашение регистрационной записи об ипотеке в отношении этого объекта осуществляется государственным регистратором прав одновременно с государственной регистрацией права собственности приобретателя (в частности, покупателя) данного объекта (без заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке). В остальных случаях погашение регистрационной записи об ипотеке осуществляется в общем порядке, установленном Законом N 102-ФЗ, - по заявлению о погашении регистрационной записи об ипотеке.</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>Учитывая изложенное, полагаем, что, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости зарегистрирована ипотека, то государственная регистрация перехода права на него на основании договора, заключенного по результатам торгов (в том числе проводимых в рамках процедуры банкротства гражданина), осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено договором об ипотеке. При отсутствии такого согласия (если договор об ипотеке не предусматривает отсутствие необходимости получения такого согласия) имеются основания для приостановления государственной регистрации по пункту 5 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ.</p> |
|--|--|--|--|