

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 20 марта 2015 г.

№ 14-03669/15

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сообщает следующее.

Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр:

уполномочен осуществлять в том числе государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственный кадастровый учет объектов недвижимости, ведение государственного кадастра недвижимости;

вправе при рассмотрении обращений физических лиц и организаций давать разъяснения только по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно статье 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В этой связи право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме в силу закона. Вместе с тем государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, обязательна в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте) (пункт 2 статьи 6, пункт 2 статьи 13 Закона о регистрации), и такие сделки (ограничения (обременения) права) подлежат обязательной государственной регистрации; при возведении нового объекта недвижимости, на который у собственников помещений возникает право общей долевой собственности (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом действующим законодательством не предусмотрены полномочия государственного регистратора самостоятельно вносить в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) записи о праве собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим иму-

ществом в многоквартирном доме, собственников жилых помещений при государственной регистрации прав собственности на жилые помещения в многоквартирном доме.

Государственная регистрация прав на общее имущество в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с Законом о регистрации, записи в ЕГРП вносятся также в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765 (далее — Правила).

Согласно пункту 163 Правил сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права и выписку из ЕГРП, удостоверяющую проведение государственной регистрации, выдаваемые собственнику помещения в многоквартирном доме, содержащие сведения о зарегистрированном праве на такое помещение, посредством внесения в них описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него согласно соответствующей записи в ЕГРП.

Выдача отдельных свидетельств о государственной регистрации права на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе отдельных выписок из ЕГРП на объекты недвижимости, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, действующим законодательством не предусмотрена.

Также отмечаем, что на основании норм гражданского и жилищного законодательства многоквартирный дом в целом не является объектом гражданских прав, т.е. объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации. Государственной регистрации подлежат права на жилые и нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, а также на объекты недвижимости, составляющие общее имущество в многоквартирном доме.

Вместе с тем Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) допускает одновременное наличие в государственном кадастре недвижимости сведений и о многоквартирном доме и о помещениях, в нем расположенных.

Согласно части 4 статьи 25 Закона о кадастре, если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения. В этом случае представляются одно заявление о постановке на учет указанного помещения и такого здания или сооружения и необходимые для кадастрового учета документы. Правила части 4 статьи 25 Закона о кадастре не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4.1 статьи 25 Закона о кадастре орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Таким образом, органом кадастрового учета на основании запроса могут быть предоставлены сведения из государственного кадастра недвижимости (при их наличии) в отношении многоквартирного дома в порядке, установленном статьей 14 Закона о кадастре и принятыми в соответствии с ней приказами Минэкономразвития России, в том числе от 27.02.2010 N 75.

Также отмечаем, что приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 08.04.2013 N 113/ГС «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры и порядка заполнения указанных документов» утверждена в том числе форма электронного паспорта многоквартирного дома.

Дополнительно сообщаем, что органом, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Министерство экономического развития Российской Федерации (Положение о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 437).

И. о. заместителя начальника
Управления методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Р.Н.МАЗУКАБЗОВА