

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ПИСЬМО

от 5 февраля 2015 г. N 14-01782/15

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письма Управления Росреестра по <...> краю относительно Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765 (далее — новые Правила), сообщает следующее.

3. <...>

Полагаем возможным отметить, что порядок внесения в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором создавался многоквартирный дом, собственника данного земельного участка и собственников помещений в созданном многоквартирном доме, предусмотренный пунктом 136 новых Правил, направлен на урегулирование коллизии между заявительным порядком государственной регистрации прекращения права и положениями действующего законодательства о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит собственникам помещений в данном доме. Однако, принимая во внимание положения пункта 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в случае, когда на одном земельном участке расположены несколько многоквартирных домов, земельный участок непосредственно для эксплуатации какого-либо конкретного многоквартирного дома (под каждым многоквартирным домом) не сформирован. Следовательно, к данной ситуации не может быть применен по аналогии пункт 136 новых Правил о порядке внесения в ЕГРП записей при прекращении права собственности иного лица (не являющегося собственником помещения в многоквартирном доме) на земельный участок, занятый многоквартирным домом.

4. О внесении в ЕГРП в порядке, аналогичном установленному при прекращении права собственности застройщика, иного лица на земельный участок, на котором создан многоквартирный дом, записи о праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Порядок внесения в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором создавался многоквартирный дом, собственника данного земельного участка

и собственников помещений в созданном многоквартирном доме, предусмотренный пунктом 136 новых Правил, направлен на урегулирование коллизии между заявительным порядком государственной регистрации прекращения права и положениями действующего законодательства о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит собственникам помещений в данном доме.

Поскольку для земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, такая коллизия не возникает, записи о праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме в рассматриваемой ситуации следует вносить в общем (заявительном) порядке.

5. О возможности погашения в ЕГРП в соответствии с пунктом 136 новых Правил записи о праве аренды застройщика в отношении земельного участка, на котором создан многоквартирный дом, на основании заявления любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

Принимая во внимание, что в соответствии с пунктом 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, а также то, что запись об аренде в ЕГРП может быть погашена на основании заявления любой из сторон договора аренды, полагаем, что собственник помещения в многоквартирном доме, не являясь стороной именно договора аренды земельного участка, не может подать заявление о погашении записи об аренде земельного участка, на котором создан многоквартирный дом.

6. <...>

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета

Н. С. Лещенко