

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**16.06.2023 № 01-01448/23**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление качества данных ЕГРН и ведения ЕГРН кадастрового округа «Общероссийский» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – Госкомрегистр) от 25.05.2023 № 05/1060 (далее – Письмо) сообщает.

Мероприятия, предусмотренные статьей 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), осуществляются в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, если права на данные объекты недвижимости возникли и правоустанавливающие документы на них оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ), при этом такие права не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости не могут подменять собой институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, введенный Законом № 122-ФЗ и реализуемый в настоящее время Законом № 218-ФЗ.

Частью 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ установлен заявительный характер государственной регистрации прав. Орган регистрации прав не вправе самостоятельно (по своей инициативе, при отсутствии заявлений и документов, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий) вносить в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) какие-либо записи (за исключением случаев, установленных законом, если обязанность осуществить внесение соответствующих записей в ЕГРН возложена на орган регистрации прав судом в резолютивной части вступившего в законную силу судебного акта и копия такого решения была направлена судом в орган регистрации прав).

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть

приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Пунктом 1 статьи 8 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (далее – Закон № 38-ЗРК) установлено, что к правам, ограничениям прав и обременениям объектов недвижимого имущества, возникшим на территории Республики Крым до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Закон № 6-ФКЗ), применяется порядок осуществления государственной регистрации прав, установленный Законом № 218-ФЗ, с учетом особенностей, установленных статьей 8 Закона № 38-ЗРК).

Согласно частями 1, 3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ:

права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей;

государственная регистрация прав на объекты недвижимости в ЕГРН обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, или совершенной после дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ сделки с указанным объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 218-ФЗ;

государственная регистрация прав на объекты недвижимости, также является обязательной при внесении сведений о таких объектах недвижимости как о ранее учтенных в ЕГРН в случае, если с заявлением о внесении сведений о соответствующем объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, полагаем:

если за физическим лицом (продавцом жилого дома и земельного участка) в порядке, установленном законодательством, действовавшим до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ (т.е. до 01.04.2014), возникло (в том числе было зарегистрировано) право собственности на сарай, расположенный на таком земельном участке, и сведения о возникновении (в том числе регистрации) такого права подтверждаются информацией, поступившей, например, из органа технической инвентаризации, государственная регистрация перехода права и права

собственности на такой сарай покупателя жилого дома и земельного участка возможна на основании гражданско-правовой сделки, предметом которой является этот сарай;

если на сарай (сведения о котором содержатся в ЕГРН, как о ранее учтенном объекте недвижимости), расположенный на земельном участке, являющемся собственностью покупателя, в порядке, установленном законодательством, действовавшим до вступления в силу Закона № 6-ФКЗ, право собственности продавца жилого дома и земельного участка не возникло, возможна государственная регистрация права собственности на такой сарай собственника данного земельного участка (например, покупателя) по его заявлению в порядке и по основаниям, установленным действующим законодательством.

В этой связи полагаем, что при составлении проекта решения по выявлению правообладателей в случаях, указанных в Письме, необходимо учитывать вышеизложенные нормы законодательства Российской Федерации.

Дополнительно отмечаем, что в отношении таких объектов, как сарай, целесообразно проводить анализ сведений о них на предмет наличия, либо отсутствия у них признаков технологических и природных свойств, позволяющих отнести их к объектам недвижимого имущества.

Начальник Управления  
качества данных ЕГРН и ведения ЕГРН  
кадастрового округа «Общероссийский»

Л.С. Лилина

