



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

07.08.2014 № 14-исх/09008-ГЕ/14
на № _____ от _____

Руководителям, исполняющим
обязанности руководителей
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам, исполняющим
обязанности директоров
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

В связи с принятием 21.07.2014 ряда федеральных законов Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии доводит до сведения следующее.

1. 21.07.2014 принят Федеральный конституционный закон № 12-ФКЗ «О внесении изменений в Федеральный конституционный закон «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – Закон № 12-ФКЗ).

Закон № 12-ФЗ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 22.07.2014, в «Российской газете» от 23.07.2014 № 163 и согласно его статье 2 вступил в силу со дня его официального опубликования.

Закон № 12-ФКЗ внес изменения в Федеральный конституционный закон 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», дополнив его статьей 12.1, предусматривающей в том числе, что до 01.01.2017 на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального

значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

II. 21.07.2014 принят Федеральный закон № 221-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 221-ФЗ).

Закон № 221-ФЗ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 22.07.2014, в «Российской газете» от 23.07.2014 № 163 и согласно его статье 2 вступает в силу с 01.01.2015 (за исключением отдельных положений).

Законом № 221-ФЗ внесены изменения в статью 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК), устанавливающие новые размеры государственной пошлины за совершение юридически значимых действий при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, Законом № 221-ФЗ статья 333.35 НК дополнена пунктом 4, предусматривающим, что размеры государственной пошлины, установленные главой 25.3 НК за совершение юридически значимых действий *в отношении физических лиц*, применяются с учетом коэффициента 0,7 в случае совершения указанных юридически значимых действий с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации, и получением результата услуги в электронной форме. При этом данные положения согласно статье 2 Закона № 221-ФЗ применяются до 01.01.2019.

III. 21.07.2014 принят Федеральный закон № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 209-ФЗ).

Закон № 221-ФЗ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 22.07.2014, в «Российской газете» от 23.07.2014 № 163 и согласно его статье 13 вступает в силу со дня его официального опубликования.

Согласно части 6 статьи 7 Закона № 209-ФЗ Росреестр и его территориальные органы размещают в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) информацию из государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) об:

объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние;

объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома.

При этом ГИС ЖКХ эксплуатируется на основе принципов (статья 4 Закона № 209-ФЗ):

открытости, общедоступности информации, содержащейся в ГИС ЖКХ, за исключением информации, доступ к которой ограничен федеральными законами;

обязательности применения при размещении информации в ГИС ЖКХ справочников, классификаторов и реестров;

бесплатности доступа к информации, которая подлежит обязательному размещению в соответствии с Законом № 209-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в ГИС ЖКХ.

Пользователями информации, размещенной в ГИС ЖКХ, являются в том числе юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица (статья 2 Закона № 209-ФЗ).

В соответствии с частью 3 статьи 7 Закона № 209-ФЗ Минкомсвязи России совместно с Минстроем России устанавливают в том числе:

порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации, обязательное размещение которой предусмотрено Законом № 209-ФЗ, в ГИС ЖКХ;

формы и форматы электронных документов, размещаемых в системе, в том числе формы электронных документов, содержащих информацию об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние, и электронного документа, содержащего информацию об объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома (формы электронного паспорта многоквартирного дома, жилого дома, электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур), а также состав информации, размещаемой в системе в соответствии с такими формами;

порядок хранения, обработки и предоставления информации, содержащейся в ГИС ЖКХ.

В этой связи до установления порядков и форм (форматов), принимая во внимание полномочия Минэкономразвития России по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, Росреестром направлен запрос в Минэкономразвития России по вопросам, связанным с реализацией указанных положений Закона № 209-ФЗ с учетом положений статей 1, 7, 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и статей 7, 8, 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

IV. 21.07.2014 принят Федеральный закон № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Закон № 217-ФЗ).

Закон № 217-ФЗ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 22.07.2014, в «Российской газете» от 23.07.2014 № 163 и согласно его статье 15 вступил в силу со дня его официального опубликования (за исключением отдельных положений).

Закон № 217-ФЗ устанавливает требования к лицам, которые могут быть наймодателями и нанимателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, предмету, сроку и форме данного договора, определяет существенные условия и основания заключения такого договора, устанавливает запрет нанимателю по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования передавать такое жилое помещение или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обменивать такое жилое помещение, определяет основания расторжения договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (статьи 91.1, 91.2, 91.3, 91.5, 91.6, 91.7, 91.10, 91.11 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) в редакции Закона № 217-ФЗ).

Законом № 217-ФЗ установлен запрет на предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за исключением договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, а также комнат (части квартиры).

Закон № 217-ФЗ предусматривает, что государственной регистрации подлежит ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее года (статья 91.1 ЖК в редакции Закона № 217-ФЗ, статья 674 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Закона № 217-ФЗ).

Закон о регистрации Законом № 217-ФЗ дополнен статьей 26.1, определяющей порядок государственной регистрации найма жилого помещения:

на основании представляемого не позднее чем через один месяц со дня заключения соответствующего договора заявления сторон такого договора или заявления нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

в течение 5 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации;

с представлением в установленных случаях документов, подтверждающих право наймодателя и право нанимателя на заключение

соответствующего договора, перечень которых в отношении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается Правительством Российской Федерации. Полагаем, что до установления указанного перечня орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в соответствии с пунктом 1 статьи 19, пунктом 3 статьи 8 Закона о регистрации в порядке межведомственного информационного взаимодействия вправе запросить у наймодателя документы, указанные в части 4 статьи 91.15 ЖК в редакции Закона № 217-ФЗ.

Учитывая действующую в настоящее время структуру записей в ЕГРП, запись о данном ограничении (обременении) права собственности должна вноситься в подраздел III-6 раздела ЕГРП, открытого на соответствующее жилое помещение.

Закон № 217-ФЗ также устанавливает (пункты 6, 7 статьи 26.1 Закона о регистрации в редакции Закона № 217-ФЗ) порядок государственной регистрации прекращения найма жилого помещения:

в течение 5 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации;

по заявлению одной из сторон договора по истечении срока действия договора или в случае его расторжения.

Закон № 217-ФЗ дополнил ЖК главой III.2, устанавливающей в том числе понятие наемного дома, порядок установления и изменения цели использования здания в качестве наемного дома, прекращения использования здания в качестве наемного дома.

Законом № 217-ФЗ также установлено (часть 6 статьи 91.16 ЖК в редакции Закона № 217-ФЗ), что государственной регистрации подлежит ограничение (обременение) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом в виде установленного Жилищным кодексом Российской Федерации особого режима (условий, целей) использования таких жилых помещений, жилого дома (в качестве наемного дома) и связанные с ним ограничения прав собственника по распоряжению данными объектами недвижимости.

Соответствующие изменения Законом № 217-ФЗ внесены также в пункт 6 статьи 12 Закона о регистрации. Кроме того, в этих целях Закон о регистрации Законом № 217-ФЗ дополнен статьей 23.1, устанавливающей особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом:

при государственной регистрации установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом указывается цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования (в этих целях предлагаем указывать слова: «помещение расположено в наемном доме социального использования», «помещение расположено в наемном доме коммерческого использования», «используется в

качестве наемного дома социального использования», «используется в качестве наемного дома коммерческого использования»), минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в таком доме и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в таком доме;

на основании представляемого не позднее чем в течение одного месяца со дня принятия решения или заключения договора заявления лица, принявшего в соответствии с жилищным законодательством решение об установлении цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или по заявлению сторон договора, установившего в соответствии с жилищным законодательством эту цель использования здания, либо, если указанное ограничение (обременение) права установлено договором с органом государственной власти или органом местного самоуправления, по заявлению этих органов или лица, заключившего данный договор с органом, либо без заявления при наличии в ГКН отметки о том, что земельный участок, на котором создан жилой дом, предназначен (предоставлен) для строительства (создания) наемного дома.

Учитывая действующую в настоящее время структуру записей в ЕГРП, запись о данном ограничении (обременении) права собственности должна вноситься в подраздел III-6 разделов ЕГРП, открытых на каждое из помещений в здании, являющемся наемным домом, или раздела ЕГРП, открытого на жилой дом, являющийся наемным домом.

Закон № 217-ФЗ дополнил Закон о регистрации статьей 23.2, устанавливающей особенности государственной регистрации прав собственности на помещения в наемном доме:

заявление и документы для государственной регистрации прав собственности одного лица на все помещения в наемном доме представляются одновременно, государственная регистрация прав собственности одного лица на все такие помещения осуществляется одновременно;

при государственной регистрации перехода прав собственности к одному лицу на все помещения в наемном доме заявление и документы для государственной регистрации прав собственности на все такие помещения представляются одновременно, государственная регистрация перехода прав собственности к одному лицу на все такие помещения осуществляется одновременно.

Закон № 217-ФЗ внес изменения в часть 2 статьи 7 Закона о кадастре, дополнив ее пунктом 14.1, который предусматривает внесение в ГКН отметки о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования

либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, или отметка о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования либо о договоре указанного собственника земельного участка с органом государственной власти, органом местного самоуправления или иным лицом, предоставившим указанному собственнику в соответствии с жилищным законодательством государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на таком земельном участке, если объектом недвижимости является земельный участок. Кроме того, Законом № 217-ФЗ внесены изменения в статьи 15, 16, 17, 22 Закона о кадастре, устанавливающие порядок внесения данной отметки в ГКН:

в порядке информационного взаимодействия на основании направленных не позднее чем в течение одного месяца с даты принятия указанного акта или заключения указанного договора органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими данный акт или заключившими данный договор, документов, необходимых для внесения соответствующих сведений в ГКН;

на основании заявления о кадастровом учете в связи с принятием указанного решения и (или) заключением указанного договора, поданного не позднее чем в течение одного месяца со дня принятия данного решения или заключения данного договора, к которому приложены нотариально удостоверенные копии соответствующих решения, договора, в течение не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления.

В этой связи органу кадастрового учета необходимо обеспечить внесение в ГКН указанной отметки и отражение сведений о том, что такая отметка внесена в ГКН, в строке 14 раздела КП.1 кадастрового паспорта земельного участка и в строке 15 раздела КВ.1 кадастровой выписки о земельном участке, формы которых утверждены приказом Минэкономразвития России от 28.12.2012 № 831. В этих целях в указанных строках в зависимости от вида и содержания документа, на основании которого в ГКН вносится соответствующая отметка, предлагаем указывать слова:

«Внесена отметка о принятии акта (указываются вид, наименование, реквизиты (дата и номер) акта и наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших данный акт) о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома социального использования (или наемного дома коммерческого использования).»;

«Внесена отметка о принятии акта (указываются вид, наименование, реквизиты (дата и номер) акта и наименование органа государственной

власти или органа местного самоуправления, принявших данный акт) о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (или наемного дома коммерческого использования).»;

«Внесена отметка о заключении договора (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении земельного участка для строительства наемного дома социального использования (или наемного дома коммерческого использования).»;

«Внесена отметка о заключении договора (указываются реквизиты (дата и номер) договора и наименование сторон договора) о предоставлении земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (или наемного дома коммерческого использования).»;

«Внесена отметка о решении собственника земельного участка о строительстве на земельном участке наемного дома социального использования (или наемного дома коммерческого использования).» (указываются в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности);

«Внесена отметка о договоре собственника земельного участка с лицом, предоставившим в соответствии с жилищным законодательством поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования на земельном участке.» (указываются в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности).

Отметка о том, что земельный участок, на котором создан жилой дом, предназначен (предоставлен) для строительства (создания) наемного дома, исключается из ГКН без заявлений и документов, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в случае государственной регистрации прекращения установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме или являющийся наемным домом жилой дом, расположенные на земельном участке, в отношении которого была внесена эта отметка (часть 8 статьи 16 Закона о кадастре в редакции Закона № 217-ФЗ). Соответствующая информация должна быть направлена органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, органу кадастрового учета в течение двух рабочих дней после принятия соответствующего решения.

Законом № 217-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определяющие особенности ипотеки наемного дома (жилых помещений в нем) и земельного участка (права аренды на него), на котором создан (создается) наемный дом.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова