



Департамент градостроительства
городского округа Самара

Ирина

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. Галактионовская, 132, г. Самара,
Самарская область, 443100

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

27.10.2014 № ДЗУ-6196

На № _____ от _____

О разъяснении законодательства
На № Д0501/2074 от 13 сентября 2017 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение Департамента градостроительства городского округа Самара относительно распоряжения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект незавершенного строительства (многоквартирный дом), и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по обозначенным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Как следует из обращения за некоторыми участниками долевого строительства на основании решения суда признано право собственности на жилые/нежилые помещения в объекте незавершенного строительства, который расположен на испрашиваемом земельном участке.

Департамент градостроительства
городского округа Самара
" 10 НОЯ 2017 " 20__ г.
Вход. № *Д0501-01/12.6.11*

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Таким образом, в соответствии с положениями пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса и части 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) помещение (жилое/нежилое) и объект незавершенного строительства являются самостоятельными объектами недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации.

На основании статьи 14 Закона о недвижимости основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются указанные в части 2 статьи 14 Закона о недвижимости документы, в том числе вступившие в законную силу судебные акты, технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Согласно части 4 статьи 8 Закона о недвижимости в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в качестве основных сведений о помещении вносится в том числе кадастровый номер здания или сооружения, в которых оно расположено.

В силу пункта 5 части 5 статьи 14, части 4 статьи 40 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет должен быть осуществлен в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета всех расположенных в таком доме жилых и нежилых помещений.

Исходя из пункта 4 части 5 статьи 14, частей 3, 3.1 статьи 40 Закона о недвижимости при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание,

сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений в таком здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, а также всех машино-мест в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Осуществление государственного кадастрового учета помещений при отсутствии в ЕГРН сведений о здании, в котором они расположены, Законом о недвижимости не предусмотрено (исключение составляет случай, когда помещение является ранее учтенным и сведения о нем вносятся по правилам части 5 статьи 69 Закона о недвижимости).

При этом постановка на кадастровый учет помещения до завершения строительства и ввода в эксплуатацию здания (сооружения), в котором оно расположено, Законом о недвижимости также не предусмотрена. (Аналогичная позиция содержится в определении Верховного Суда Российской Федерации от 02.12.2014 № 306-ЭС14-2019.)

Учитывая изложенное, действующее законодательство допускает государственную регистрацию права общей долевой собственности на сам объект незавершенного строительства (многоквартирный дом), а не на помещения в нем.

В силу положений пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса).

Положениями пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) и пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) установлены случаи предоставления собственнику объекта незавершенного строительства в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства.

При этом указанные нормы подлежат применению непосредственно в отношении

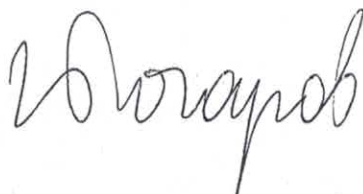
собственника объекта незавершённого строительства, то есть лица, право собственности за которым зарегистрировано в установленном порядке.

Принимая во внимание изложенное, Департамент недвижимости полагает, что основания для предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса в рассматриваемом в обращении случае, отсутствуют.

В свою очередь, обращаем внимание, что согласно пункту 1 статьи 201.10 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Таким образом, права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются в порядке и по основаниям, установленным Законом о банкротстве, созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров