



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

22.07.2019 № 14-07181-ПЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.04.2019 № Д23и-12740 по вопросу применения положений части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в отношении договоров об ипотеке, предметом которых являются:

здание одновременно с долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено такое здание;

квартира (помещение) одновременно с долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом (нежилым зданием), в котором расположена такая квартира (помещение).

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова

О нотариальном удостоверении договоров ипотеки долей в праве общей собственности (дополнительный запрос)

Акционерным обществом
Российской Федерации

получен ответ Министерства экономического развития на запрос о разъяснении порядка нотариального удостоверения договоров ипотеки, предметом которых является залог доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество (далее «Ответ»).

А) Как следует из Ответа, в случае когда здание принадлежит залогодателю на праве собственности, а земельный участок, на котором оно расположено, находится в общей долевой собственности залогодателя и иных лиц, предметом договора ипотеки будут являться здание и доля в праве общей собственности на земельный участок, и такой договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен.

Вместе с тем, правоприменительная практика исходит из того, что доля в праве общей долевой собственности на земельный участок следует судьбе отчуждаемого здания в силу прямого указания закона, и при переходе права собственности на здание к новому собственнику переходит и доля в праве общей собственности на земельный участок. Доля в праве общей собственности на земельный участок не является самостоятельным предметом сделки, нотариальное удостоверение договора купли-продажи в рассматриваемом случае не требуется! Указанный вывод судов основан на нормах действующего законодательства, а также правовой позиции Минэкономразвития России, изложенной в письме от 07.07.2016 № ОГ-Д23-8383.

Принимая во внимание тот факт, что положения о нотариальном удостоверении сделок как по отчуждению, так и по залогу долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, закреплены в части первой статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон «О государственной регистрации недвижимости»»), а также то, что в случае обращения взыскания на заложенное имущество будет осуществлена процедура его реализации, то полагаем, что подход к требованию нотариального удостоверения должен быть единообразным, как в случаях заключения сделок по отчуждению, так и сделок по залогу здания одновременно с долей в праве общей собственности на земельный участок.

Б) В Ответе также указано, следующее:

«...по мнению Департамента недвижимости, при залоге помещения в здании одновременно считается заложенной доля в праве общей собственности на общее имущество в здании и на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников помещений в здании.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в здании не является самостоятельным предметом сделки (объектом гражданского оборота). Право общей долевой собственности на общее имущество в МКД (многоквартирном доме) принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона, то есть независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество, при залоге помещения одновременно считается заложенной доля в праве общей собственности на общее имущество МКД, независимо от того, имеется ли в договоре об ипотеке указание на это.»

Однако, данные формулировки не позволяют установить однозначно мнение Департамента недвижимости в отношении необходимости нотариального удостоверения а) договора залога помещения в многоквартирном жилом доме и б) договора залога помещения в здании, не являющимся многоквартирным домом.

В силу этого разночтения отдельные подразделения Федеральной Регистрационной Службы предъявляют требования по осуществлению нотариального удостоверения договоров залога любых жилых и нежилых помещений в зданиях, принадлежащих разным собственникам, и отказывают в регистрации обременения при невыполнении такого требования.

На основании вышеизложенного, а также принимая во внимание тот факт, что различное толкование регистрирующих органов положений ст. 42 Закона «О государственной регистрации недвижимости», не позволяет кредитным организациям выработать единый подход к порядку заключения договоров об ипотеке, повторно просим дать ответы на следующие вопросы, с обеспечением аналогичной нумерации ответов:

Вопрос № 1) Подлежат ли обязательному нотариальному удостоверению договоры об ипотеке здания целиком и доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположено данное здание?

Вопрос № 2) Подлежат ли обязательному нотариальному удостоверению договоры об ипотеке жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме и соответствующей доли в праве общей собственности на общее имущество в этом же доме (в том числе, на земельный участок)?

Вопрос № 3) Подлежат ли обязательному нотариальному удостоверению договоры об ипотеке помещения в здании, не являющемся многоквартирным домом, и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, связанный с этим помещением?



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

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>

16.04.2019 № Д23У-12440

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 15 марта 2019 г. № 2213-07-01/723
На № 30024 от 18 марта 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение по вопросу применения норм о нотариальном удостоверении сделок, 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 является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам.

Отмечаем, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нотариата в соответствии с Положением о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1313, является Минюст России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее:

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Согласно статье 163 ГК нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

в случаях, указанных в законе;

в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества;

сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением случаев, установленных данной статьей.

Согласно статье 75 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

На основании пункта 4 статьи 334 ГК к залoгу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила ГК о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залoге.

Исходя из положений пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.


Исходя из вышеизложенного, в рассматриваемом случае доля в праве общей долевой собственности на земельный участок следует судьбе расположенного на нем здания, квартиры (помещения), находящейся в многоквартирном доме (здании), и не является самостоятельным предметом сделки.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, договор ипотеки, предметом которого являются здание одновременно с долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено такое здание, квартира (помещение) одновременно с долей в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом (нежилым зданием), в котором расположена такая квартира (помещение), не подлежит нотариальному удостоверению.

Отмечаем также, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Одновременно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий