

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

**ПИСЬМО
от 05.02.2020 N 14-00945-ГЕ/20**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.12.2019 N ОГ-Д23-11501 по вопросу государственной регистрации в порядке статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" права собственности на созданное здание или сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном по договору аренды, срок которого, указанный в договоре, истек.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПИСЬМО
от 24.12.2019 N ОГ-Д23-11501**

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

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.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса сообщаем.

Основания для осуществления государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о недвижимости).

Обращаем внимание, что решение о государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Порядок осуществления государственной регистрации прав установлен статьей 29 Закона о недвижимости и включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о недвижимости оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

Учитывая положения статьи 40 Закона о недвижимости, основанием для учетно-регистрационных действий в отношении созданных здания, сооружения являются разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (если для их строительства в соответствии с федеральными законами требуется разрешение на строительство), а также правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором такие здание, сооружения расположены.

Согласно части 2 статьи 40 Закона о недвижимости государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Пунктом 2 статьи 263 ГК РФ определено, что, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование; плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

При этом положения пунктов 1 и 2 статьи 222 ГК РФ устанавливают, что самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если

разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Исходя из части 7 статьи 51, части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства, а также для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен соответствующий объект недвижимости.

Таким образом, при осуществлении государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества государственный регистратор прав должен удостовериться, что он не является самовольной постройкой, в том числе для осуществления государственной регистрации права собственности на здание, сооружение в порядке, установленном статьей 40 Закона о недвижимости (а также в порядке, установленном до 1 января 2017 г. статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), необходимо (и было необходимо), чтобы земельный участок, на котором создан соответствующий объект недвижимости, в период его создания принадлежал лицу, создавшему данное здание, сооружение, в том числе был предоставлен для указанных целей.

Согласно положениям пункта 2 статьи 609 ГК РФ и статье 29 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом, при этом договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации, если он также заключен на срок не менее чем один год.

По общим правилам, установленным пунктом 1 статьи 610 ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором. При этом если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 ГК РФ).

В связи с изложенным полагаем, что в целях государственной регистрации права собственности в порядке, установленном статьей 40 Закона о недвижимости, на здание, сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном по договору аренды, срок которого, указанный в договоре, истек, но при этом в Едином государственном реестре недвижимости содержится актуальная запись о зарегистрированной аренде соответствующего земельного участка, государственный регистратор прав должен в том числе убедиться, что на момент ввода в эксплуатацию этого здания, сооружения указанный договор аренды в силу положений пункта 2 статьи 621 ГК РФ считался возобновленным на тех же условиях (если иное не установлено ЗК РФ), приняв соответствующие меры по получению дополнительных сведений (документов), подтверждающих возобновление срока указанного договора (данные документы могут быть также представлены заявителем по его инициативе).

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Э.У.ГАЛИШИН

