



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ  
(Управление Росреестра  
по Республике Карелия)

ул. Красная, д. 31, г. Петрозаводск,  
Республика Карелия, 185910  
телефон: (8142) 76-11-85, факс: (8142) 76-22-00  
E-mail: Rostreg@karelia.ru

06.10. 2014 г. № 05578

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Насоновой М.П.

ул. Софьи Ковалевской, д. 14, кв. 33  
г. Петрозаводск,  
Республика Карелия

Уважаемая Марианна Петровна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее – Управление), рассмотрев Ваше обращение, направленное в Прокуратуру Республики Карелия и перенаправленное Прокуратурой Республики Карелия в адрес Управления для рассмотрения по существу, сообщает следующее.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) на основании договора дарения долей здания от 07.04.2003 г. было зарегистрировано право общей долевой собственности Насоновой Марианны Петровны (доля в праве - 109/13538) на жилой дом, расположенный по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3.

При этом, обращаем Ваше внимание, что доля в праве общей долевой собственности сама по себе является величиной абстрактной, не привязана к конкретному помещению в здании и установлена на здание в целом.

Также в ЕГРП было зарегистрировано право общей долевой собственности иных участников общей долевой собственности на указанный объект недвижимого имущества.

Решением Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 06.11.2012 было удовлетворено исковое требование Виноградова Юрия

Викторовича о выделе доли из общего имущества в натуре. При этом Петрозаводский городской суд решил выделить в счет доли 1039/13538 Виноградова Юрия Викторовича квартиру, расположенную по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3, кв. 5. Учитывая, что решение суда является обязательным для исполнения, на основании указанного решения суда в ЕГРП было зарегистрировано право собственности за Виноградовым Юрием Викторовичем на квартиру, расположенную по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3, кв. 5, в связи с чем был открыт раздел ЕГРП на вышеуказанную квартиру.

При таких обстоятельствах, Управление полагает необходимым обратить внимание на следующее.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) под недвижимым имуществом (недвижимостью), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с указанным Законом о регистрации, понимаются земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, **жилые и нежилые помещения**, предприятия как имущественные комплексы.

Важно отметить, что в соответствии с решением Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 06.11.2012 г. Виноградовым Юрием Викторовичем в судебном порядке был произведен выдел в натуре жилого помещения № 5, расположенного по адресу: Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Фурманова, дом 3, поставленное в установленном законом порядке на кадастровый учет, т.е. по смыслу статьи 1 Закона о регистрации, а также пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» - объект недвижимого имущества, самостоятельно участвующий в гражданском обороте по отношению к зданию.

В соответствии с пунктом 5 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 г. № 219 (далее – Правила) ЕГРП состоит из разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества, а также описание объекта, записи о праве собственности и иных вещных правах на этот объект, имя (наименование) правообладателя, записи об ограничениях (обременениях) этих прав и наличии сделок с этим объектом.

**Таким образом, в рамках государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует возможность одновременного существования в ЕГРП открытых разделов на здание и на помещение в нем, поскольку это не соответствует принципу уникальности объектов недвижимого имущества и приводит к противоречию между заявленными и уже зарегистрированными правами, то есть к возникновению основания для отказа в государственной регистрации прав в соответствии с абзацем 11 пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации.**

Кроме того, в соответствии с пунктом 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 г. N 64 если собственник здания в

соответствии со статьей 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

В связи с вышеизложенным 10.09.2013 г. в ЕГРП прекратил свое существование жилой дом, расположенный по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3, как объект зарегистрированных прав, являясь источником для нового объекта недвижимости – квартиры, расположенной по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3, кв. 5. Связанный с ним раздел ЕГРП был закрыт, что повлекло прекращение зарегистрированных прав на жилой дом, расположенный по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3.

Во исполнение вышеуказанного судебного акта Управлением были прекращены записи о государственной регистрации права общей долевой собственности всех участников общей долевой собственности на здание жилого дома, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Фурманова, д. 3.

05.12.2013 г. в Управление обратились Насонова Марианна Петровна и Егоров Владимир Александрович с заявлением о государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности по договору купли-продажи, предметом которого являлась 109/13538 доля в праве общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, улица Фурманова, дом 3.

17.12.2013 г. государственная регистрация была приостановлена по решению государственного регистратора, в последующем, 17.01.2014 г., в государственной регистрации было отказано.

Согласно статье 4 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Абзац 3 пункта 1 статьи 13 Закона о регистрации обязывает государственного регистратора при проведении государственной регистрации производить правовую экспертизу документов, в которую входит проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с Законом о регистрации.

Кроме того, в соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат его собственнику

При проведении правовой экспертизы было установлено, что право общей долевой собственности продавца – Насоновой Марианны Петровны на здание, расположенное по адресу: Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Фурманова, дом 3, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество прекращено на основании решения Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 06.11.2012 г.

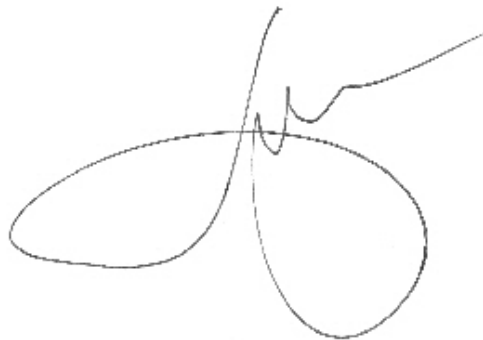
Следует отметить, что Открытое акционерное общество «Петромика», являясь сосособственником в праве общей долевой собственности на вышеуказанный жилой дом, обратилось в Петрозаводский городской суд Республики Карелия, просило суд признать незаконным действия Управления по прекращению права общей долевой собственности на здание и ликвидации объекта недвижимого имущества как объекта права; обязать Управление восстановить в ЕГРП запись о праве общей долевой собственности ОАО «Петромика» на доли в здании; признать незаконным отказ в государственной регистрации перехода права, права общей долевой собственности на здание, ипотеки в силу закона; обязать Управление произвести государственную регистрацию перехода права и права общей долевой собственности, ипотеки в силу закона на спорное здание.

Решением суда в удовлетворении заявленных требований было отказано. Данное решение оставлено без изменения апелляционным определением Верховного суда Республики Карелия.

Таким образом, действия Управления признаны судом законными и обоснованными.

Обращаем Ваше внимание, что данные обстоятельства не лишают участников долевой собственности обратиться в Управление с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на помещения, которые не были выделены в натуре, представив соглашение о распределении долей на данные помещения. При этом необходимо отметить, что данный объект недвижимого имущества должен быть поставлен на государственный кадастровый учет в органе кадастрового учета.

Руководитель



О. Е. Репина