

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18 октября 2017г. N12374-BA/17 "О направлении информации"

В настоящее время в Минэкономразвития России и Росреестр поступают обращения организаций строительного комплекса относительно осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации в отношении многоквартирных домов и расположенных в них жилых и нежилых помещений в условиях, когда несколько многоквартирных домов расположены на одном земельном участке.

В частности, как следует из указанных обращений, органами регистрации прав во многих случаях принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае если несколько многоквартирных домов расположены на одном земельном участке со ссылкой на положения [части 6 статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", предусматривающей что выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав такого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В этой связи следует учитывать, что положения [части 6 статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" не содержат требований о том, что под каждым вводимым в эксплуатацию многоквартирным домом образован самостоятельный земельный участок, сведения о границах которого должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости. При этом данные нормы предполагают необходимость наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке, на котором расположен вводимый в эксплуатацию многоквартирный дом, не запрещая при этом нахождение на этом же земельном участке как ранее построенных многоквартирных домов, так и аналогичных объектов, строительство которых запланировано на этом же земельном участке.

Кроме того, Минстроем России также представлена позиция о том, что выдача разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе если эти объекты вводились в эксплуатацию поэтапно, не противоречит нормам действующего законодательства (копия письма Минстроя России от 10 октября 2017 г. N 36323-НС/07 прилагается). Аналогичный вывод следует из позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в [определении](#) от 7 июня 2016 г. N 309-КГ16-5754.

Прошу учесть позиции Минэкономразвития России и Минстроя России при формировании правоприменительной практики.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

В.В.Абрамченко