



ДЕРЖАВНИЙ  
КОМИТЕТ  
З ДЕРЖАВНОЇ  
РЕЄСТРАЦІЇ  
ТА КАДАСТРУ  
РЕСПУБЛІКИ КРИМ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
КОМИТЕТ ПО  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ И  
КАДАСТРУ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КЪЫРЫМ  
ДЖУМХУРИЯТИНИНЪ  
ДЕВЛЕТ РЕГИСТРАЦИЯ  
ВЕ КАДАСТРАСЫ  
БОЮНДЖА ДЕВЛЕТ  
КОМИТЕТИ

проспект Кирова, 13,  
г. Симферополь, 295005

(0652) 78-83-12, (0652) 78-83-13  
e-mail: gkreg@rk.gov.ru

от 25. 11. 2015 № 05 / 3916  
на № \_\_\_\_\_

**Главам администраций  
Республики Крым**

**О признании прав собственности  
на объекты недвижимого имущества**

В связи с возникновением у граждан, при обращении в муниципальные образования Республики Крым вопросов, связанных с оформлением правоустанавливающих документов на индивидуальные жилые дома и расположенные под ними земельные участки, в частности как ранее учтенных, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – Госкомрегистр) считает необходимым довести до вашего сведения правовую позицию комитета по указанному вопросу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с отображением практики рассмотрения судами Республики Крым дел с участием Госкомрегистра, предметом рассмотрения которых выступают требования о признании прав собственности на объекты недвижимого имущества.

Просим учесть изложенную в настоящем письме информацию при работе с членами территориальных громад Республики Крым.

Единый порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества установлен соответственно Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Как правило, решения об отказе в проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество (как ранее учтенного) принимаются государственными регистраторами вследствие несоблюдения заявителями

установленного законодательством Украины (действовавшим на момент возникновения правоотношений по приобретению объекта недвижимости) обязательного порядка государственной регистрации сделок с объектами недвижимости, вследствие чего документами, предоставляемыми на государственную регистрацию, не подтверждается наличие ранее зарегистрированных прав.

Отсутствие обязательной регистрации исключает возможность отнести незарегистрированные объекты недвижимого имущества к ранее учтенному праву в понимании статьи 12 Закона № 6-ФЗ, согласно которой на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие право собственности, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, поскольку в указанной статье речь идет исключительно о документах в полном составе подтверждающих основания возникновения права собственности.

После 2004 года обязательный порядок государственной регистрации был регламентирован положениями Гражданского кодекса Украины, а именно:

Согласно части 2 статьи 331 ГК Украины право собственности на объект недвижимого имущества возникает с момента государственной регистрации.

Частью 4 статьи 334 Гражданского кодекса Украины предусмотрено, что право на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает со дня такой регистрации в соответствии с законом.

При этом, в текстах нотариально удостоверенных договоров обязательной была ссылка на положения статьи 182 Гражданского кодекса Украины, согласно которой разъяснялась обязанность государственной регистрации возникшего права собственности на объект недвижимости в соответствующих компетентных органах по месту нахождения объекта.

В соответствии со статьей 657 Гражданского кодекса Украины договор купли-продажи недвижимого имущества должен быть составлен в письменной форме, нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.

В подпункте 1 части 1 статьи 4 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений» указано, что обязательной государственной регистрации подлежит право собственности на недвижимое имущество.

До вступления в законную силу Гражданского кодекса Украины в 2004 году порядок регистрации был регламентирован рядом нормативных правовых актов. Такими документами выступали:

Инструкция о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденная Приказом Центрального статистического управления СССР № 380 от 15.07.1985.

Постановление Совета Министров СССР "О порядке государственного учета жилищного фонда" от 10 февраля 1985 № 136, которым установлено, что государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности,

осуществляется по единой для СССР системе на основе регистрации и технической инвентаризации.

Приказ Государственного комитета Украины по жилищно-коммунальному хозяйству от 13 декабря 1995 года № 56, согласно которого государственную регистрацию объектов недвижимого имущества осуществляют государственные предприятия – бюро технической инвентаризации местных органов государственной исполнительной власти.

В соответствии со статьей 227 ГК УССР договор купли-продажи жилого дома подлежит регистрации в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов. Во исполнение требований указанных норм ГК УССР была разработана Инструкция о порядке регистрации домов и домовладений в городах и поселках городского типа Украинской ССР, утвержденной заместителем Министра коммунального хозяйства Украинской ССР 31.01.1966. Согласно пункту 1 названной инструкции регистрацию домов с обелуживающими их зданиями и сооружениями и домовладений в городах и поселках городского типа Украинской ССР проводят бюро технической инвентаризации исполкомов местных Советов депутатов трудящихся.

Таким образом, обжалование действий должностных лиц регистрирующего органа по принятию решений об отказе в государственной регистрации нецелесообразно. При этом заявителям непрерывно разъясняется, что они вправе обратиться в суд с исковым требованием о признании права собственности на объект недвижимого имущества, не прошедший государственную регистрацию права собственности. Предметом рассмотрения по таким делам будет являться установление (подтверждение) факта наличия, возникновения, перехода прав на недвижимое имущество.

Еще одним из способов защиты прав заявителей при отсутствии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объекты недвижимого имущества, расположенные преимущественно в сельской местности, является подача исковых заявлений о признании права собственности в силу приобретательской давности согласно норм статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Предметом доказывания по делам такой категории выступает установление факта открытого, добросовестного и непрерывного владения и пользования как своим собственным недвижимым имуществом в течении 15 лет.

Статья 17 Закона № 122-ФЗ указывает, что основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, помимо перечисленных, являются вступившие в законную силу судебные акты.

Кроме того, достаточно распространенным является обжалование заявителями отказов в государственной регистрации прав на дома, расположенные, как правило, на территории садовых товариществ, на которые заявителями не предоставляется зарегистрированная в ГАСК декларация. Заявители обосновывают исковые требования положениями статьи 23.3 Закона № 122-ФЗ, ссылаясь на возможность регистрации объекта индивидуального жилищного строительства на земельном

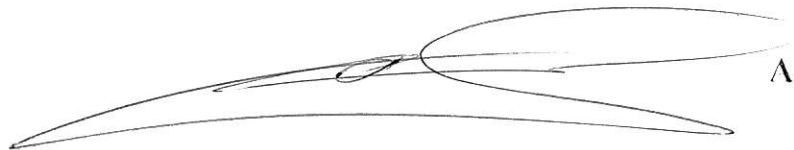
участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства (на приусадебном земельном участке), в упрощенном порядке.

Судами поддерживается позиция представителей Госкомрегистра о правомерности отказов в государственной регистрации со ссылкой на нормы статьи 12.1 Закона № 6-ФКЗ, согласно которой Республике Крым предоставлены полномочия по собственному правовому регулированию градостроительной деятельности на переходный период.

В соответствии с Законом Республики Крым № 67-ЗРК/2015 от 16.01.2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым» и Постановлением Государственного Совета Республики Крым от 11.04.2014 №2039-6/14 «О порядке принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов» устанавливается особый порядок ввода в эксплуатацию, который не предусматривает никакие категории объектов, не требующих специального порядка ввода объектов в эксплуатацию.

В соответствии с вышеуказанным порядком, документом, подтверждающим факт создания всех, без исключения, объектов капитального строительства является декларация, зарегистрированная в установленном порядке в Архитектурно-строительной инспекции Республики Крым.

**Председатель**



**А.Ю. Спиридонов**