



**УПРАВЛЕНИЕ
ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ
КОНТРАКТНОЙ СИСТЕМЫ
В СФЕРЕ ЗАКУПОК
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Белгородский пр-т, 85а, г. Белгород, 308000
тел./факс (4722) 35-35-53
e-mail: bondarev_pr@belregion.ru
http://belgoszakaz.ru

13.09.2023 № *34-1-06/380*

На № _____ от _____

**Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии**

101000, Москва, Чистопрудный
бульвар, д. 6/19, стр. 1,
телефон: 8 (495) 917-15-24,
факс 8 (495) 983-40-22

**О разъяснении законодательства
о государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

Управление по регулированию контрактной системы в сфере закупок Белгородской области, являясь органом исполнительной власти области, уполномоченным на осуществление функций по обеспечению реализации государственной политики в сфере закупок для обеспечения нужд области, обращается за разъяснением законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с приобретением заказчиками области жилых помещений для отдельных категорий граждан.

В силу части 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением соответствующих сведений из него, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 5 статьи 1 указанного Федерального закона государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу положений Федерального закона № 218-ФЗ под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество понимается юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (часть 3 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. **Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости**, если иное не установлено федеральным законом (часть 4 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

Частью 1 статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ, а также частью 2 статьи 6 ранее действовавшего Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) права на объекты недвижимости, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ, **признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости**. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), **признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости**. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами (часть 2 статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ).

Вместе с тем в силу части 3 статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ **государственная регистрация прав на вышеуказанные объекты недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав**.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с указанным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ сведений (часть 2 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

Согласно части 7 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть

перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, **которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи**, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости (часть 7 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ **каждый объект недвижимости**, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, **имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер**, присваиваемый органом регистрации прав.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган регистрации прав осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления соответствующие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании правовых актов органа регистрации прав (часть 1 статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ).

Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости **кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в соответствующих государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии** (часть 6 статьи 5 Федерального закона № 218-ФЗ).

Тем самым кадастровый номер объекта недвижимости выступает в качестве идентификатора, используемого при ведении Единого государственного реестра недвижимости, и позволяет определить конкретный объект недвижимости как индивидуально-определенную вещь.

В соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона № 218-ФЗ **государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.**

Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 Федерального закона № 218-ФЗ. В частности, приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» утверждены форма выписки и состав сведений, включаемых в нее. В числе указанных сведений – вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); кадастровый номер и дата его

присвоения; ранее присвоенный государственный учетный номер; описание местоположения объекта недвижимости (адрес объекта недвижимости) и т.д.

То есть все те сведения, которые идентифицируют и характеризуют конкретный объект недвижимости.

Согласно части 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Частью 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии со статьей 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны **данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество**, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие **расположение недвижимости** на соответствующем земельном участке либо **в составе другого недвижимого имущества**.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а **соответствующий договор не считается заключенным**.

Таким образом, как следует из вышеприведенных норм, в случае, если предметом закупки выступает жилое помещение (квартира), участник закупки обязан в заявке предложить конкретный индивидуально-определенный объект недвижимости.

Частью 1 статьи 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) определено, что **контракт заключается на условиях, предусмотренных** извещением об осуществлении закупки, **заявкой участника закупки, с которым заключается контракт**.

Тем самым соответствующие идентифицирующие конкретный объект недвижимости сведения должны содержаться в заявке участника закупки, и в дальнейшем включены в контракт.

На основании изложенного просим разъяснить:

- по каким данным можно установить недвижимое имущество как индивидуально-определенную вещь; относятся ли к таким сведениям вид помещения (в частности, квартира), его местоположение (адрес), кадастровый номер? Какие из указанных сведений подлежат обязательному включению в контракт (договор) о продаже недвижимости?

- можно ли зарегистрировать права на объект недвижимости, если сведений его идентифицирующих, не будет содержаться в контракте? В частности, можно ли зарегистрировать права на недвижимость без кадастрового номера?

Подпунктом «в» пункта 2 части 1 статьи 43 Закона о контрактной системе установлено, что для участия в конкурентном способе заявка на участие в закупке должна содержать в составе предложения участника закупки в отношении объекта закупки: документы, подтверждающие соответствие товара, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчик не вправе требовать представление указанных документов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации они передаются вместе с товаром.

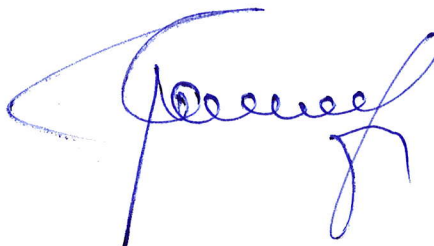
Учитывая, что в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ единственным источником достоверных сведений об учтенном недвижимом имуществе является Единый государственный реестр недвижимости, является ли выписка из ЕГРН документом, который отражает основные характеристики объекта недвижимости и подтверждает его соответствие требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Должен ли заказчик требовать выписку из ЕГРН в составе заявки на участие в закупке как источник сведений, позволяющий идентифицировать объект закупки как существующий объект недвижимого имущества?

Просим выразить официальную позицию по указанным в настоящем письме вопросам.

С уважением,

Начальник управления



И.И. Бондарев