****

Споры с недвижимостью

**Конституционный Суд РФ обязал законодателя определить правовой режим имущества общего пользования в коттеджных поселках**

Не соответствующими Конституции РФ и ее статьям признаны часть 1 статьи 44, часть 5 статьи 46, пункт 5 части 2 статьи 153 и часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ в нормативной связи с частью 1 его статьи 7 в той мере, в какой их применение в судебной практике для восполнения пробела в регулировании отношений, касающихся имущества общего пользования в коттеджных поселках, не гарантирует при определении порядка и условий установления и взимания, состава и размера платы за управление таким имуществом и его содержание - в отсутствие специально предназначенных для этого законодательных положений и договора собственника земельного участка (участков) с управляющей организацией - справедливый баланс прав и обязанностей, а также законных интересов субъектов указанных отношений.

Конституционный Суд отметил, что факт приобретения права собственности на земельный участок в коттеджном поселке не влечет возникновения у приобретателя какой-либо доли в праве собственности на имущество общего пользования, что само по себе исключает возможность установить в отношении указанного имущества соответствующий правовой режим. В законодательстве отсутствует универсальная модель правового регулирования, которая полностью опиралась бы на правовой режим общего имущества в многоквартирном доме и распространяла свое действие на отношения, связанные с имуществом общего пользования в коттеджных поселках.

Законодателю надлежит в кратчайшие сроки внести изменения в действующее правовое регулирование и установить критерии определения и правовой режим имущества общего пользования в коттеджных поселках, а также урегулировать отношения по управлению этим имуществом и его содержанию.

*(см.* *Постановление* *Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой»)*

**Верховный суд разъяснил, необходимо ли соблюдение нотариальной формы сделки при реализации заложенного имущества, если доля в праве общей долевой собственности на такое имущество принадлежит несовершеннолетнему**

В рассматриваемом случае сособственниками квартиры, находящейся в залоге у финансовой организации, и реализуемой на торгах, являлись, в том числе несовершеннолетние. Залогодержателем принято решение об оставлении заложенного имущества за собой, с финансовым управляющим в простой письменной форме заключено соответствующее соглашение.

Государственным регистратором прав принято решение о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к залогодержателю со ссылками на ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), которыми предусмотрена необходимость нотариального удостоверения сделки с имуществом, доля в праве общей долевой собственности на которое принадлежит несовершеннолетним.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требование финансовой организации о признании решения органа регистрации прав незаконным, указал, что особенности государственной регистрации при переходе прав на заложенное имущество в результате обращения взыскания на него заключаются в осуществлении регистрационных процедур без участия должника – собственника имущества, на которое обращено взыскание. Вопрос о соблюдении прав собственников разрешен судом в ходе процедуры банкротства, следовательно, в данном случае не требуется дополнительная нотариальная проверка.

Суд апелляционной инстанции (определение которого оставлено в силе судами вышестоящих инстанций) решение суда первой инстанции отменил, указав, что закон о банкротстве не содержит специальных норм, которыми устанавливались бы иные требования к форме сделки или иные последствия ее несоблюдения по сравнению с тем, какие правила закреплены в ст. 163 ГК РФ и в ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ. Соответственно, при реализации имущества в рамках дела о банкротстве положения ГК РФ о требованиях к нотариальной форме сделки и последствиях ее несоблюдения также подлежат применению.

Дополнительно Верховный суд Российской Федерации отметил, что в осуществлении регистрационных действий отказано правомерно, поскольку на государственную регистрацию не представлено доказательств соблюдения нотариального удостоверения сделки.

*(см. определение Верховного суда Российской Федерации от 15.12.2021 № 301-ЭС21-24718).*

**Устранена правовая неопределенность в вопросе необходимости внесения в ЕГРН сведений о вспомогательном виде разрешенного использования земельного участка**

10.01.2022 вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 493-ФЗ «О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 493-ФЗ).

Закон принят во исполнение Постановления Конституционного суда РФ от 16.10.2020 № 42-П, которым признана не соответствующей Конституции РФ часть 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, поскольку неопределенность действующего правового регулирования вопроса о том, обязан ли собственник земельного участка вносить в качестве условия правомерного осуществления вспомогательного вида разрешенного использования в ЕГРН сведения о таком использовании, создает неопределенность в вопросе о привлечении такого собственника к административной ответственности за использование земельного участка не по целевому назначению.

В целях устранения названных противоречий Федеральным законом № 493-ФЗ установлены прозрачные правила, предусматривающие необходимость внесения в ЕГРН сведений о видах разрешенного использования.

В частности, закреплено, что основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о нем в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

*Материалы подготовлены Управлением Росреестра по Красноярскому краю*

*Контакты для СМИ:*

*тел.: (391)2-226-756*

*е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru*

*«ВКонтакте»* [*http://vk.com/to24.rosreestr*](http://vk.com/to24.rosreestr)

*«Instagram»:rosreestr\_krsk24*