



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.10.2018 № 01-03149/18@

на № _____ от _____

Руководителю
Управления Росреестра
по Смоленской области

Т.А. Шурыгиной

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Смоленской области

Г.А. Гадиеву

Директору
ФГБУ «ФКП Росреестра»

К.А. Литвинцеву

Уважаемые коллеги!

Управление ведения ЕГРН Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области от 20.06.2018 № 14-9807 (далее - Письмо), представленное на основании пункта 21 протокола селекторного совещания от 15.06.2018 № ГЕ/12, по вопросу возможности использования выписки из похозяйственной книги в качестве документа, подтверждающего ранее осуществленный государственный учет квартиры в многоквартирном доме, для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, сообщает.

Исходя из положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) сведения об объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН в связи с:

его постановкой на государственный кадастровый учет (часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ);

внесением сведений о нем в ЕГРН как о ранее учтенном объекте недвижимости (часть 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признаются юридически действительными, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами

недвижимого имущества. При этом орган регистрации прав принимает решение об отказе во включении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН в том числе в случае, если в представленных или поступивших документах отсутствуют сведения о площади объекта недвижимости при условии, что объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение (часть 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

Постановлением Совета Министров СССР «О порядке государственного учета жилищного фонда» от 10.02.1985 № 136 было установлено, что государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществлялся по единой для СССР системе на основе регистрации и технической инвентаризации.

В соответствии с Инструкцией о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации, утвержденной приказом ЦСУ СССР от 15.07.1985 № 380, регистрацию домов с обслуживающими их строениями и сооружениями в целях учета принадлежности их в городах, поселках городского типа и сельской местности проводили бюро технической инвентаризации исполкомов местных Советов народных депутатов.

Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37, предусматривалось, что при производстве технической инвентаризации осуществлялось в том числе изучение похозяйственных книг, обследование и камеральные работы: измерение в натуре, описание конструктивных элементов зданий и определение физического износа, составление абрисов и планов земельных участков и зданий, а также экспликаций к ним, производство оценки зданий.

Постановлением Госкомстата СССР от 25.05.1990 № 69 были утверждены Указания по ведению похозяйственного учета в сельских Советах народных депутатов, согласно которым:

похозяйственные книги являлись документами первичного учета хозяйств и закладка таких похозяйственных книг производилась сельскими Советами народных депутатов путем сплошного обхода дворов и опроса населения один раз в пять лет в период с 1 по 15 января;

лицевые счета хозяйств в похозяйственной книге открывались на всех постоянно проживающих на территории сельского Совета лиц (в том числе на рабочих и служащих и их семьи, проживающих на территории сельского Совета, в частности, в ведомственных домах, в домах совхозов), которые не менялись в связи с заменой главы хозяйства (семьи). При этом в разделе I «Список членов хозяйства» похозяйственной книги, форма которой была утверждена постановлением Госкомстата СССР от 05.12.1989 № 219 (далее – форма № 219), указывался адрес хозяйства, однако сведения о площади объекта, в котором располагалось такое хозяйство, форма № 219 не содержала;

в похозяйственную книгу входил в том числе раздел III «Жилой дом, являющийся личной собственностью хозяйства», содержащий сведения о площади дома (далее - ОКС);

жилые дома совхозов, колхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий и организаций, построенные за счет государственных капитальных вложений или собственных средств организаций потребительской кооперации и проданные своим работникам по типовому договору

купли-продажи, учитывались в похозяйственной книге как дома, находящиеся в личной собственности граждан, с момента регистрации договора (Инструкция Министерства сельского хозяйства СССР, Министерства финансов СССР, Госбанка СССР, Центрального статистического управления СССР и Министерства юстиции СССР, согласованная с Госпланом СССР «О порядке продажи совхозами и другими государственными сельскохозяйственными предприятиями и организациями потребительской кооперации своим работникам жилых домов усадебного типа с надворными постройками», утверждена 30.12.1983 № 262/185/32019-512/к-8-85).

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» учет личных подсобных хозяйств осуществляется в похозяйственных книгах, которые ведутся органами местного самоуправления поселений и органами местного самоуправления городских округов; ведение похозяйственных книг осуществляется на основании сведений, предоставляемых на добровольной основе гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство.

Согласно Порядку ведения похозяйственных книг, утвержденному приказом Минсельхоза России от 11.10.2010 № 345 (далее – Порядок № 345):

сведения собираются ежегодно по состоянию на 1 июля путем сплошного обхода хозяйств и опроса членов хозяйств в период с 1 по 15 июля;

в похозяйственную книгу записываются все личные подсобные хозяйства, в которых проживают лица, зарегистрированные (прописанные) по месту жительства (постоянно), временно проживающие на территории поселений и городских округов или осуществляющие ведение личного подсобного хозяйства;

в разделе II похозяйственной книги при заполнении сведений о правах на землю подлежит указанию в том числе номер документа, подтверждающего право на земельный участок; если документы на землю оформлены не только на главу хозяйства, то в книге указывается, на кого из членов хозяйства оформлен конкретный участок.

При этом наличие раздела, содержащего сведения о жилых домах, помещениях в них, принадлежащих членам хозяйства, равно как и о документах, подтверждающих такие права, Порядком № 345 не предусмотрено.

Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина прав на земельный участок по форме, утвержденной приказом Росреестра от 07.03.2012 № П/103, выдается в целях государственной регистрации прав на земельный участок в соответствии со статьей 49 Закона № 218-ФЗ. В указанной форме также не предусмотрено отражение сведений о жилом доме, расположенном на таком земельном участке.

Резюмируя вышеизложенное:

ранее - до вступления в силу Порядка № 345 (24.12.2010), утвердившего новую форму похозяйственной книги, - в похозяйственной книге предусматривалось отражение информации о жилых домах и иных находящихся на земельных участках объектах недвижимого имущества;

государственный учет и инвентаризация жилищного фонда органами (организациями) по техническому учету и (или) технической инвентаризации (далее - ОТИ) до 01.01.1986 (дата вступления в силу типовых форм учетной документации и инструкции о порядке регистрации и технической инвентаризации

жилищного фонда, утвержденных приказом ЦСУ СССР от 15.07.1985 № 380) в сельской местности не проводились.

Таким образом, полагаем, что сведения, содержащиеся в похозяйственных книгах:

относительно ОКС могут быть использованы для включения в кадастр недвижимости ЕГРН сведений о них как о ранее учтенных объектах недвижимости;

о лицевых счетах лиц, проживавших на территории сельского Совета в том числе в ведомственных домах, в домах совхозов, не могут быть использованы для включения в кадастр недвижимости ЕГРН сведений о помещениях в многоквартирном доме, так как не содержат необходимой для данного учетного действия информации.

Начальник Управления
ведения ЕГРН



Л.С. Лилина