

01.03

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА  
И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)

Санкт-Петербург, ул.Блохина, д.8, лит. А, 197198  
Тел. (812) 499-00-34, факс (812) 499-00-33  
Email: 47\_upr@rosreestr.ru; u47@r47.rosreestr.ru  
to47.rosreestr.ru

Садоводческое некоммерческое  
товарищество "Диана"  
188640, Ленинградская область,  
Всеволожский район, г.п.Рахья

Енисейская Лариса Борисовна  
(представителю)

Ленинградская область, р-н Всеволожский,  
г.Всеволожск, ул.Первомайская, д.2,  
корп.1, кв.14

От 19.02.2018 № 47/112/033/2017-3629  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### УВЕДОМЛЕНИЕ

#### *об отказе в государственной регистрации*

На основании ч. 1 п.п. 5,7 ст. 26 и ст.27 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) Вам отказано в государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 47:07:0000000:188, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Проба (пгт.Рахья), СНТ "Диана", документы на которую представлены 05.11.2017, входящий № 47/112/033/2017-3629, по следующим причинам:

В ходе проведения правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию права в порядке ст. 29 Закона о регистрации, было выявлено следующее:

В соответствии с ч.1 ст.21 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Согласно представленному на государственную регистрацию Свидетельству о праве собственности на землю от 19.07.1993 №ЛО-04-01-006133А, выдавший орган: администрация Всеволожского района Ленинградской области (далее - Свидетельство), СТ "Диана" предоставлен земельный участок в коллективную совместную собственность членам садоводства, площадью 25307,25 кв.м.

В соответствии с п.1 ст.69 Закона о регистрации права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Однако, государственная регистрация такой формы как «коллективная совместная собственность» граждан, объединяющихся в единое целое различными субъектами права не предусмотрена положениями Закона о регистрации.

Исходя из положений Гражданского кодекса РСФСР 1965 года, Земельного кодекса РСФСР 1991 года (законы, имеющие силу на момент издания правоустанавливающего документа), в понятии коллективная совместная собственность смешиваются два типа собственности: собственность коллективная как односубъектная и собственность общая совместная (долевая) как многосубъектная на одну и ту же вещь. В последнем случае речь можно вести о коллективных образованиях, которые объединяют в единое целое различные субъекты права.

При этом ст.5 РСФСР от 23.11.1990 №374-1 «О земельной реформе» колхозам, другим кооперативным сельскохозяйственным предприятиям, акционерным обществам, в том числе созданным на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, а также гражданам для ведения коллективного садоводства и огородничества земельные участки могли передаваться в коллективную (совместную или долевую) собственность. То есть, у участника товарищества возникло право пользования выделенным ему земельным участком для ведения личного хозяйства, а у товарищества как у юридического лица возникла долевая собственность на общее имущество, расположенного в пределах выделенного земельного участка.

В соответствии со ст.4 Законом СССР от 06.03.1990 №1305-1 «О собственности в СССР» собственность в СССР выступает в форме собственности советских граждан, коллективной и государственной собственности. Указанный закон утратил силу на территории Российской Федерации с 01.01.1991 в связи с принятием постановления Верховного Совета РСФСР от 24.12.1990 №444-1 «О введении в действие Закона РСФСР «О собственности в РСФСР». В соответствии с п.2 ст.3 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» имущество может принадлежать на праве общей (коллективной) собственности одновременно нескольким лицам с определением долей каждого из них (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность). Указанный закон утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 30.11.1994 №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации. В соответствии со ст.244 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей понятие и основания возникновения общей собственности, имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Глава 16 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующая отношения совместной, общей долевой собственности, не содержит такого понятия как «коллективная совместная собственность» граждан, объединяющихся в единое целое различными субъектами права.

В соответствии с п.9 ст.3 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В данном случае требуется государственная регистрации именно **ранее возникших прав**.

Законом о регистрации не предусмотрена возможность, а соответственно и порядок государственной регистрации форм права собственности, которые действующим законодательством не предусмотрены, а также не предусмотрена возможность **произвольного изменения формы собственности** при регистрации ранее возникших прав.

Таким образом, государственная регистрация **права собственности** на основании представленного Свидетельства осуществлена быть не может.

Кроме того, согласно сведениям автоматизированной информационной системе государственного кадастра недвижимости, предоставленный земельный участок имеет категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием: для ведения садоводства, тогда как в соответствии с Постановлением администрации Всеволожского района Ленинградской области от 15.07.1993 №2155 (полученного в рамках межведомственного взаимодействия), на основании которого выдано свидетельство, земельный участок отнесен к разрешенному использованию: земли общего пользования, указанные разночтения в разрешенном использовании земельного участка препятствуют проведению государственной регистрации прав.

Исходя из вышеизложенного, осуществление государственной регистрации права собственности СНТ «Диана» на заявленный объект недвижимого имущества не представляется возможным.

В соответствии со ст. 27 Закон о регистрации, в осуществлении государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 настоящего Федерального закона.

В течение срока приостановления государственной регистрации причины, препятствующие государственной регистрации не устранены. Срок регистрации истек, заявления о приостановлении срока государственной регистрации дополнительно Вами представлено не было.

Отказ в регистрации права собственности (перехода права), не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о Регистрации права собственности (перехода права), в случае устранения причин, препятствующих государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав.

Государственный регистратор прав



О.П. Шубарина