



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
(Управление Росреестра по Москве)

РУКОВОДИТЕЛЬ

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru
тел. 8 (495) 957-69-57

26 МАЙ 2026 № 00-6940/2026

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 13.04.2026 № ОБП-4/536

Депутату
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
восьмого созыва

Обухову С.П.

Уважаемый Сергей Павлович!

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) рассмотрено в рамках установленной компетенции Ваше обращение от 13.04.2026 № ОБП-4/536, поступившее из Прокуратуры г. Москвы письмом от 20.04.2026 № Исорг-7/1-602-26/593-20450016, по вопросу предоставления информации по доводам, изложенным в обращении Плоскина В.Е., об оценке законности действий по приватизации дорог и территории возле домов, расположенных в квартале № 138 деревни Ярцево.

Управление является уполномоченным государственным органом, осуществляющим надзор за соблюдением земельного законодательства юридическими (физическими) лицами на территории города Москвы (ст. 71 Земельного кодекса Российской Федерации, Положение о федеральном государственном земельном контроле (надзоре), постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2021 № 1081).

В компетенцию территориального органа регистрации прав, которым является Управление, не входит предоставление официальных разъяснений относительно порядка применения законодательства, а также его толкование, что следует из содержания Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденного приказом Росреестра от 06.04.2023 № П/0117, а также из норм ч. 3 ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости).

Вместе с тем в качестве информирования по изложенным в обращении Плоскина В.Е. вопросам полагаем возможным отметить следующее.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), земельные участки, на которые Полоскин В.Е. ссылается в своем обращении как на земли общего пользования, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» с кадастровыми номерами: 77:22:0030118:2417, 77:22:0030118:2418, 77:22:0030118:2419, 77:22:0030118:2420, 77:22:0030118:2421, 77:22:0030118:2422, 77:22:0030118:2423, 77:22:0030118:2424, 77:22:0030118:2426, 77:22:0030118:2654, 77:22:0030118:2655, 77:22:0030118:2656, 77:22:0030118:2657, 77:22:0030118:2658, 77:22:0030118:2659, 77:22:0030118:2660, 77:22:0030118:2661, 77:22:0030118:2662, 77:22:0030118:2664, 77:22:0030118:2671 (далее – Земельные участки), образованы из земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030118:113, вошедшего в состав города Москвы в 2012 году в связи с присоединением части территории Московской области. Первичное право частной собственности на указанный земельный участок было зарегистрировано 28.09.2007 органом, осуществлявшим государственную регистрацию прав на территории Московской области, за ООО «Современные агротехнологии» на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 20.06.2006 № 777 и на основании договора купли-продажи (купчей) земельного участка от 29.06.2006, заключенного между ООО «Современные агротехнологии» и Министерством имущественных отношений Московской области.

В дальнейшем в результате последовательного перехода прав на вышеуказанный земельный участок между несколькими юридическими лицами по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), 01.02.2022 данный земельный участок поступил в собственность застройщика ООО «Авентус Финанс» (в настоящее время – ООО «Биклевер Финанс»), по решению которого 06.09.2022 был осуществлен раздел рассматриваемого земельного участка на иные земельные участки, использованные под индивидуальное жилищное строительство.

Таким образом, на момент включения земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030118:113 в состав территории города Москвы, на которую распространяется юрисдикция Управления, он уже был приватизирован.

Необходимо отметить, что в отличие от установленного гражданским и жилищным законодательством правового режима земельных участков под многоквартирными домами, в соответствии с которым такие земельные участки принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам

квартир, правовой режим земельных участков, на которых расположены объекты общей инфраструктуры малоэтажных жилых комплексов, действующим законодательством урегулирован не в полной мере, ввиду чего встречаются случаи сохранения этих земельных участков в собственности застройщиков, несмотря на оформление построенных индивидуальных жилых домов в собственность граждан. На данное обстоятельство обращено внимание, в частности в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации (далее – КС РФ) от 28.12.2021 № 55-П (далее – Постановление). Как указывается в Постановлении КС РФ, до появления четкого правового регулирования отношений, складывающихся по поводу принадлежности земельных участков общего пользования в малоэтажных жилых комплексах, рекомендуется соблюдать баланс интересов действующих собственников этих земельных участков и нуждающихся в их использовании собственников индивидуальных жилых домов. В этой связи КС РФ признает за собственниками земельных участков общего пользования право на взимание платы за такое пользование с собственников индивидуальных жилых домов, однако размер платы должен быть разумным и обоснованным.

Учитывая, что вышеуказанные земельные участки находятся на территории города Москвы, также отмечаем, что по общему правилу, содержащемуся в том числе в п. 1 ст. 21 Устава города Москвы от 28.06.1995, земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, занятые улицами, проездами, автомобильными дорогами и иными объектами общей инфраструктуры, находятся в собственности города Москвы.

Как следует из писем Департамента городского имущества города Москвы (далее – ДГИ), на которые Плоскин В.Е. ссылается в своем обращении, ДГИ в настоящее время рассматривает возможные способы защиты права публичной собственности на интересующие Плскина В.Е. земельные участки.

При этом орган регистрации прав не уполномочен по своей инициативе погашать записи о государственной регистрации права частной собственности и вносить в ЕГРН записи о государственной регистрации права публичной собственности на недвижимое имущество.

Согласно положениям ч. 1 ст. 124 ГК РФ субъекты Российской Федерации, включая город Москву, участвуют в имущественных отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками указанных отношений – гражданами и юридическими лицами. При невозможности обеспечить переход права собственности на земельные участки от частных лиц к городу Москве по общим основаниям (например, путем заключения соглашений об изъятии этих земельных участков для государственных нужд) осуществляется оспаривание зарегистрированных прав на соответствующие земельные участки, единственно возможным порядком

для которого в настоящее время является судебный порядок (ч. 5 ст. 1 Закона о недвижимости).

Учитывая, что нарушение имущественных интересов истцов, за защитой которых они обращаются в суд, исходит не от органа регистрации прав, а от иных лиц (в частности, от лиц, за которыми зарегистрированы оспариваемые права), к участию в спорах о принадлежности недвижимого имущества орган регистрации прав может быть привлечен только в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. В соответствии с процессуальным положением третьего лица, определенным нормами ст. 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, такое лицо вправе предоставить суду пояснения относительно известных ему обстоятельств дела, однако на третье лицо судом не может быть возложена обязанность по исполнению принятого по делу решения.

Кроме того, в предоставляемых пояснениях орган регистрации прав не может формулировать правовую позицию в пользу кого-либо из участников судебного разбирательства, поскольку указанный орган осуществляет государственную регистрацию прав от имени государства, а не от своего имени и, соответственно, не имеет никаких имущественных интересов в отношении объектов государственной регистрации, а также не имеет предусмотренных законом полномочий по защите интересов иных лиц.

Вступивший в законную силу судебный акт, поступивший в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном Законом о недвижимости, и содержащий в резолютивной части указание на необходимость прекращения зарегистрированного права одного лица в связи с признанием этого права за другим лицом (например, за городом Москвой), является надлежащим документом-основанием для государственной регистрации перехода соответствующего права к лицу, за которым оно признано судом (п. 5 ч. 2 ст. 14; ч. 1, 3 ст. 58 Закона о недвижимости).

В случае, если фактически данные участки являются землями общего пользования, правообладатели соседних земельных участков в квартале 138 деревни Ярцево вправе установить сервитут в соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, по результатам анализа фактов, изложенных в обращении Плоскина В.Е., а также согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, усматриваются признаки нарушения обязательных требований абз. 2 ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации на Земельных участках.

Правообладателям Земельных участков объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства (ст. 49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ

«О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»).

С уважением,



И.И. Майданов