

Письмо № ОГ-Д23-3238 от 20.03.2017г. относительно осуществления учетно-регистрационных действий в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если сведения о земельных участках, на которых они расположены, отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Пункт 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, как самовольную постройку.

Одним из документов, необходимых для получения разрешения на строительство, с учетом части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) являются правоустанавливающие документы на земельный участок. При этом, как следует из части 7.2 статьи 51 ГрК РФ, названные документы направляются заявителем в уполномоченный орган самостоятельно, если они (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того, приказом Минстроя России от 19 февраля 2015 г. 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» предусмотрено обязательное указание в разрешении на строительство кадастрового номера земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального

строительства (заполнение не является обязательным при выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) линейного объекта).

Статья 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) устанавливает особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства.

Таким образом, на момент получения разрешения на строительство (для объекта незавершенного строительства) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (для здания, сооружения) в Едином государственном реестре недвижимости уже должны содержаться сведения о соответствующем земельном участке, а к случаям, при которых согласно законодательству Российской Федерации возможно отсутствие государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на земельный участок, на котором осуществляется (осуществлено) строительство, можно отнести в том числе следующие:

права на земельный участок возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и следок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) и не прекращены (части 1 и 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ);

права на земельный участок возникли не с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (например, при наследовании).

По указанной причине в межевом и техническом планах может отсутствовать кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, что соответственно в данном случае не будет являться нарушением требований к подготовке межевого плана и технического плана.

В таких перечисленных выше случаях (исключениях из общего правила) осуществление учетно-регистрационных действий в отношении созданных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и земельных участков, на которых они расположены, должно быть одновременным.

С учетом положений приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного

реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ» в указанном случае подаются 2 заявления – в отношении каждого объекта недвижимости, при этом целесообразна подача первым заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности на земельный участок (межевой план прилагается в случае, если земельный участок не учтен или сведения о нем отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости), вторым – заявление в отношении объекта капитального строительства, при этом в реквизите 14 «Примечание» заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности в отношении объекта капитального строительства необходимо указать регистрационный номер первого заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности на земельный участок, о том, что оба заявления в силу части 1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ необходимо рассматривать одновременно и совместно. При этом если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет или государственная регистрация прав будут приостановлены, это будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства. В этой связи целесообразно обеспечить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права собственности в отношении земельного участка заблаговременно.