

Письмо № ОГ-Д23-3931 от 05.04.2017 г. относительно использования сведений ЕГРН при выполнении кадастровых работ и внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, 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.

Согласно части 4 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке.

В соответствии с пунктом 19 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке; если объект недвижимости расположен на нескольких участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.

Таким образом, в случае, если земельный участок, в пределах которого располагается объект капитального строительства (здание, сооружение, объект незавершенного строительства или единый недвижимый комплекс), сформирован и

поставлен на государственный кадастровый учет, полагаем, что подготовка технического плана объекта недвижимости должна осуществляться на основании выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке. Если же земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет либо в ЕГРН содержатся сведения о земельном участке, но местоположение границ его не установлено, при подготовке технического плана в силу положений Закона № 218-ФЗ используется кадастровый план соответствующей территории.

Таким образом, вопрос об использовании выписки из ЕГРН о земельном участке, либо кадастрового плана территории, либо кадастровый выписки из ЕГРН и кадастрового плана территории решается кадастровым инженером исходя из конкретной ситуации, в которой выполняются кадастровые работы.

Дополнительно отмечаем, что, по информации Росреестра, 16 марта 2017 г. к заявлению от 3 февраля 2017 г. дополнительно предоставлены документы (технический план, подготовленный на основании в том числе выписки из ЕГРН о земельном участке, в пределах которого расположен объект недвижимости).

В соответствии с частями 1, 4, 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ:

права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей;

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 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества;

в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 Закона № 218-ФЗ запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, в течение пяти рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН.

Таким образом, сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН в порядке, установленном пунктом 3 части 5, части 9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ без осуществления государственной регистрации прав.