



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Росреестр

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

28.12.2018 № 2018-7024

На № _____ от _____

О направлении копии ответа

На письмо от 18 декабря 2018 г.
№ 14-12780-ГЕ/18

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) направляет копию ответа на обращения Доскиевой С.М. и Крыловой А.В.

В дополнение к изложенной в письме позиции Департамента недвижимости считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с положениями статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение судебного постановления, а равно иное проявление неуважения к суду влечет за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) «описка» является разновидностью технической ошибки, в связи с чем исправление неверных записей Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в данном

случае не может осуществляться на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым номером 77:04:0002014:13745. Кроме того, кадастровый учет в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости, к которым относится в том числе площадь помещения, должно осуществляться на основании технического плана, подготовка которого в данном случае не представляется возможной ввиду отсутствия лиц, заинтересованных в изготовлении такого документа при наличии решения суда.

Помимо вышеизложенного, согласно части 3 статьи 58 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на основании решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда, при этом **не требуется заявление лица**, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом. Данные положения не содержат указаний, что заявление о прекращении права подается лицом, чье право возникает на основании решения суда.

По мнению Департамента недвижимости, в случае применения данных положений к указанной в обращении ситуации, отсутствуют основания истребовать заявление на изменение сведений о помещении с кадастровым номером 77:04:0002014:13745, если представлено заявление о кадастровом учете машино-мест и государственной регистрации прав на них на основании решения суда, поданного лицом, у которого право возникает на основании такого решения суда, если таким решением суда не только признаны возникшими права одного лица и прекратившими права другого лица, но и установлены основания для исправления технической ошибки (описки).

В связи с вышеизложенным, в случае поступления в установленном порядке заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на нежилые помещения машино-места №№ 288, 289 с приложением копии решения Никулинского районного суда города Москвы от 7 сентября 2018 г., указанной в обращениях, полагаем целесообразным обеспечить исправление технической ошибки в записях о помещении с кадастровым номером 77:04:0002014:13745 в соответствии с абзацем 4 резолютивной части заочного решения Никулинского

районного суда без истребования дополнительных заявлений и документов.

Также при анализе приложенных к обращениям решений суда обращает на себя внимание несоответствие значений площади помещения с кадастровым номером 77:04:0002014:13745, приведенных в указанных судебных актах, значению площади этого помещения в соответствии со сведениями ЕГРН. В связи с чем просим также проверить указанные сведения ЕГРН на предмет наличия возможной технической ошибки, связанной с вычислениями или иными причинами.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

27.12.2018 № ОГ-223-12635

На № _____ от _____

О рассмотрении обращений
от 27 ноября 2018 г. б/н,
от 25 декабря 2018 г. б/н

На вх. от 28 ноября 2018 г. № 18093-ОГ,
от 26 декабря 2018 г. № 20260-ОГ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваши обращения, 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, Минэкономразвития России непосредственно не уполномочено осуществлять ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассмотрение представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов, в связи с чем Департамент недвижимости не располагает соответствующими материалами для рассмотрения Ваших обращений по существу.

По существу указанных в Ваших обращениях вопросах, Департамент недвижимости считает необходимым отметить следующее:

Доскиевой С.М., Крыловой А.В.

ул. Ак. Королева, д. 11, кв. 6,
г. Москва, 129515

1. В соответствии со статьей статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра объектов недвижимости, реестровых дел (часть 2);

реестры ЕГРН, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме; реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе (часть 3);

орган регистрации прав вносит в ЕГРН сведения на основании документов, поступивших в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ (часть 4).

В силу статьи 8 Закона № 218-ФЗ сведения об описании местоположения границ земельного участка относятся к основным сведениям о земельном участке и подлежат внесению в реестр объектов недвижимости ЕГРН.

Частью 1 статьи 11 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения, установленные Законом № 218-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, внесенными в ЕГРН сведениями считаются сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в реестре объектов недвижимости, а документы, в соответствии с которыми осуществлены соответствующие учетно-регистрационные действия – включаются в состав соответствующего реестрового дела объекта недвижимости. Реестровые дела содержат документы, на основании которых ранее осуществлялся государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой земельный участок и в соответствии с которыми сведения вносились, изменялись, исключались из реестра объектов недвижимости ЕГРН.

Наличие тех или иных документов в составе реестрового дела не означает актуальность сведений, содержащихся в таких документах.

2. Исходя из положений статьи 69 Закона № 218-ФЗ внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости является самостоятельной процедурой по отношению к государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статьей 69 Закона № 218-ФЗ не предусмотрено включение («довнесение») в ЕГРН сведений об отдельных характеристиках объекта недвижимости, в том числе о координатах

характерных точек границ земельного участка, сведения о котором в том или ином объеме уже содержатся в ЕГРН.

Определение технической ошибки и порядок ее устранения установлены статьей 61 Закона № 218-ФЗ. Считаем необходимым обратить Ваше внимание на то, что, исходя из положений части 1 статьи 61 Закона № 218-ФЗ отсутствие в ЕГРН отдельных основных и (или) дополнительных сведений о ранее учтенном объекте недвижимости может быть квалифицировано в качестве технической ошибки только в случае, если при внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости такие сведения содержались в представленном для этой цели документе, но не были внесены органом регистрации прав в ЕГРН из указанного документа.

Исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;
- в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);
- при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

3. Порядок доведения копии решения суда лицам, участвующим в деле, но не присутствующим в судебном заседании, - органам государственной власти, органам местного самоуправления, иным органам и организациям установлен абзацем 2 части 1 статьи 214 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, направление иными лицами писем с приложением оригинала или копии решения суда данными положениями не предусмотрено.

Согласно информации, представленной Росреестром в рабочем порядке, указанное в Ваших обращениях заочное решение Никулинского районного суда города Москвы от 7 сентября 2018 г. (далее – Заочное решение Никулинского районного суда)

в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управление Росреестра по Москве не поступало.

В силу положений частей 1 и 4 статьи 61 Закона № 218-ФЗ техническая ошибка исправляется исключительно на основании решения суда в случае, если есть основания полагать, что ее исправление влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, или может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН. Исключение сведений о комнате (машино-месте) № 312 из перечня комнат, определяющих помещение с кадастровым номером 77:04:0002014:13745, а также изменение значения площади этого помещения влечет за собой прекращение право ЗАО «Столичный дом недвижимости» на принадлежащее ему помещение в указанной части. При этом в отсутствие (в Департаменте недвижимости) текста заочного решения Никулинского районного суда от 4 февраля 2016 г., которым за Земской О.В. было признано право собственности на спорную комнату, фактически являющуюся машино-местом, не представляется возможным определить, было ли данным решением прекращено право ЗАО «Столичный дом недвижимости» в указанной части. В решении Арбитражного суда города Москвы от 6 февраля 2018 г. также отсутствует указание о наличии данной информации в заочном решении Никулинского районного суда от 4 февраля 2016 г.

Таким образом, исправление технической ошибки «Росреестром самостоятельно» (в отсутствие поступившего исключительно в установленном порядке решения суда) не представляется возможным.

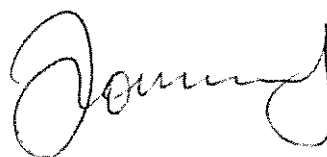
Заочным решением Никулинского районного суда от 7 сентября 2018 г. в том числе постановлено, что указанное решение является основанием для исправления технической описки в записях ЕГРН о помещении с кадастровым номером 77:04:0002014:13745 в части исключения указания в составе данного помещения комнаты (машино-места) № 312.

Поскольку в соответствии с частью 1 статьи 61 Закона № 218-ФЗ «описка» является разновидностью технической ошибки, исправление неверных записей ЕГРН в данном случае возможно на основании заявления заинтересованного лица об исправлении технической ошибки с приложением заверенной в установленном порядке копии Заочного решения Никулинского районного суда. Форма заявления для этого случая установлена приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 (приложение № 2),

порядок представления такого заявления – приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2015 г. № 883.

Кроме того, с учетом положений части 3 статьи 58 Закона № 218-ФЗ исправление указанной технической ошибки («описки») возможно (по аналогии с указанными положениями) в случае представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права Крыловой А.В. на нежилые помещения машино-места №№ 288, 289 на основании в том числе заочного решения Никулинского районного суда от 7 сентября 2018 г.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин