



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

14.03.2019 № 19-02413-7E/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, а также писем Росреестра от 23.11.2018 № 14-11781-ГЕ/18 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 06.12.2018 № Д23и-6550 по вопросу подготовки технического плана в том числе на основании решения суда.

Приложение: на 9 л.

Г.Ю. Елизарова

от

от

*О подготовке технического плана на
основании решения суда.*

Уважаемый Максим Станиславович!

В соответствии с частью 2 статьи 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда. Суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера. Расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно части 13 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к



определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Требования к подготовке технического плана утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования).

Пунктом 20 Требованиям установлен перечень документов, необходимых для подготовки технического плана.

В ряде случаев, в распоряжении заказчика кадастровых работ имеется решение суда о признании, например, права собственности на объект недвижимости. Однако, пунктом 20 не предусмотрен такой документ как решение суда для подготовки технического плана.

Просим Вас пояснить, допустимо ли при наличии соответствующего решения суда изготовить технический план без использования документов, предусмотренных пунктом 20 Требованиям?



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Министерство экономического развития
Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Департамент недвижимости

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

23.11.2018 № 14-11781-ЖЕ/18

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев на основании поручения Минэкономразвития России от [REDACTED] № [REDACTED] обращение [REDACTED] от [REDACTED] № [REDACTED], сообщает.

В силу статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости): государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке; основанием для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости является в том числе технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Пунктом 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования), установлен перечень документов, на основании которых может быть подготовлен технический план, в частности, такими документами в соответствующих случаях являются проектная документация, документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию, декларация об объекте недвижимости, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 01.01.2013, разрешение на строительство, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения, копия договора долевого строительства, содержащего описание помещения, машино-места, акт приема-передачи готового помещения, машино-места.

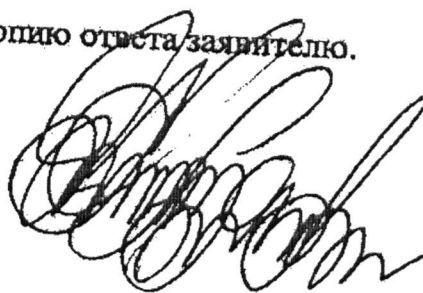
При этом согласно вышеназванному пункту Требований, если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения к техническому плану.

Из обращения следует, что документы, предусмотренные пунктом 20 Требований для подготовки технического плана, отсутствуют. При этом на объект недвижимости (здание, сооружение, помещение, машино-место) решением суда признано право собственности.

Как представляется, если при вынесении решения судом был исследован вопрос о соответствии возведенного (реконструированного, перепланированного) объекта недвижимости градостроительным нормам и правилам (проектной документации, разрешению на строительство, проекту перепланировки, если такие документы выдавались), – решение суда о признании права собственности на объект недвижимости, по сути, для целей государственного кадастрового учета «заменит» разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на строительство, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения (в связи с завершением строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости), – изменения, которые должны были бы в них быть внесены (то есть фактически суд «легализовал» возведенный (реконструированный, перепланированный) объект недвижимости), полагаем, что технический план может быть составлен на основании имеющихся документов (проектной документации, разрешения на строительство, проекта перепланировки), подготовленных в целях строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости, и решения суда.

Также сообщаем, что мнение Росреестра по вопросу подготовки технического плана помещения, расположенного в многоквартирном доме, а также технического плана многоквартирного дома на основании в том числе решения суда направлялось в Минэкономразвития России письмом от 26.07.2016 № 14-всх/10723-ГЕ/16.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.



Г.Ю. Елизарова



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>

06.12.2018 № ДдЗв-0550

На № _____ от _____

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, практики его применения и толкованию нормативных правовых актов.

Вместе с тем, в пределах установленной компетенции и имеющейся в обращении информации полагаем возможным отметить следующее.

Принимая во внимание установленную процессуальным законодательством подведомственность дел судам, следует отметить, что в соответствии со статьей 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды принимают судебные акты (постановления) в форме судебных приказов, решений, определений, постановлений.

Статьей 194 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что постановление суда первой инстанции, которым дело разрешается

по существу, принимается в форме решения суда. Согласно статье 224 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в форме определений суда выносятся судебные постановления суда первой инстанции, которыми дело не разрешается по существу.

Аналогичные положения содержат статьи 167, 184 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом из Вашего обращения не представляется возможным однозначно определить, какой судебный акт и связанные с ним правовые последствия Вас интересуют: определение суда, являющееся основанием для выполнения кадастровых работ (абзац первый обращения);

решение суда о признании права собственности на объект недвижимости или решение суда, обязывающее выполнить соответствующие кадастровые работы (абзацы пятый и шестой обращения).

Исходя из данного обстоятельства, относительно основания для выполнения кадастровых работ отмечаем.

В соответствии с положениями статьи 35 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) основаниями для выполнения кадастровых работ являются:

договор подряда на выполнение кадастровых работ, который заключается с кадастровым инженером заинтересованным в выполнении кадастровых работ заказчиком и должен соответствовать требованиям гражданского законодательства, а также Закона № 221-ФЗ; отдельные требования к договору подряда на выполнение кадастровых работ указаны в статье 36 Закона № 221-ФЗ;

определение суда – в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации; при этом суд самостоятелен в выборе соответствующего кадастрового инженера, расходы, связанные с выполнением таких кадастровых работ, и денежное вознаграждение соответствующему кадастровому инженеру подлежат возмещению и выплате в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, кадастровые работы могут выполняться либо на основании договора подряда, заключаемого заказчиком кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, указанными в статьях 32, 33 Закона № 221-ФЗ, либо на основании определения суда (в последнем случае договор подряда не заключается).

Учитывая, что часть 2 статьи 35 Закона № 221-ФЗ не содержит какой-либо регламентации действий суда при вынесении определений, являющихся основаниями для

выполнения кадастровых работ, представляется что в данном случае подлежат применению соответствующие процессуальные нормы, в том числе положения Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Уголовного процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующие назначение и проведение судебной экспертизы, а также привлечение и участие специалиста.

Относительно решения суда о признании права собственности на объект недвижимости (как указано в обращении в качестве примера).

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

В силу пункта 5 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ вступивший в законную силу судебный акт может являться основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении недвижимого имущества.

Однако следует заметить, что согласно правовой позиции, изложенной в пункте 53 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) (с 1 января 2017 г. – ЕГРН), не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП (ЕГРН).

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства является в числе прочих обязательных документов технический план (пункт 7 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Особенности подготовки в зависимости от вида и назначения недвижимого имущества, а также требования к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана установлены статьей 24 Закона № 218-ФЗ.

Требования к подготовке технического плана и составу, содержащихся в нем сведений, утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953).

Пункт 20 Требований № 953 устанавливает особенности подготовки технического плана в зависимости от разновидности объекта недвижимого имущества, а также указывает на документы, которые содержат сведения о таких объектах и могут являться основанием и использоваться для подготовки технического плана.

В частности, такими документами в соответствующих случаях являются проектная документация, документ, подтверждающий техническую приемку объекта в эксплуатацию, декларация об объекте недвижимости, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный до 1 января 2013 г., разрешение на строительство, проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения, копия договора долевого строительства, содержащего описание помещения, машино-места, акт приема-передачи готового помещения, машино-места.

С целью соответствия включаемых в технический план сведений предъявляемым законодательством требованиям к созданию (изменению) объектов недвижимого имущества данный перечень документов носит открытый характер.

Данным пунктом также предусмотрено, что если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав приложения технического плана. При этом в случаях если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, согласно пункту 50 Требований № 953 в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится соответствующая информация. Раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста, где приводятся обоснование иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

К примеру, если при вынесении решения судом был исследован вопрос о соответствии возведенного (реконструированного, перепланированного) объекта недвижимости градостроительным нормам и правилам (проектной документации, разрешению на строительство, проекту перепланировки, если такие документы выдавались), то такое решение суда о признании права собственности на объект недвижимости, по сути, для целей государственного кадастрового учета «может заменить»

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на строительство, акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения (в связи с завершением строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости). Также технический план может быть составлен на основании имеющихся документов (проектной документации, разрешения на строительство, проекта перепланировки), подготовленных в целях строительства (реконструкции, перепланировки) объекта недвижимости, и решения суда.

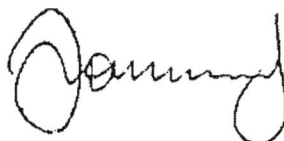
С учетом изложенного, вступившее в законную силу решение суда может являться документом, на основании которого сведения об объекте недвижимого имущества могут быть отражены в техническом плане.

Учитывая вышеизложенное, представляется, что возможность подготовки технического плана на основании решения суда зависит от предмета спора и содержания резолютивной части вступившего в законную силу решения суда.

Одновременно отмечаем, что в соответствии с Законом № 218-ФЗ решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно исходя из формы и содержания представленных заявителем документов по результатам их правовой экспертизы (часть 1 статьи 26, пункт 3 части 1 статьи 29, часть 1 статьи 64, статья 65 Закона № 218-ФЗ).

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

11.03.2019 № 14-02444-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, а также писем Росреестра от 06.11.2018 № 14-11107-ГЕ/18 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 22.11.2018 № Д23и-6269 по вопросу представления правоустанавливающих документов на земельные участки при государственной регистрации прав на объекты, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, а также государственного кадастрового учета таких объектов.

Приложение: на 8 л.

Г.Ю. Елизарова

Министру экономического развития
Российской Федерации

М.С. Орешкину

125993, ГСП-3, г. Москва, А-47, 1-я
Тверская-Ямская, ул. Д. 1,3

Уважаемый Максим Станиславович!

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 06.09.2011 № 413-ПП «О формировании транспортно-пересадочных узлов в городе Москве» в рамках реализации комплексного инвестиционного проекта «Реконструкция и развитие Малого кольца Московской железной дороги» АО осуществляет строительство объектов транспортно-пересадочных узлов (далее - ТПУ).

Строительство данных объектов осуществляется за счет бюджетных инвестиций города Москвы.

В рамках строительства ТПУ и на основании соглашений о компенсации потерь, заключенных с правообладателями (эксплуатирующими организациями), АО осуществляются мероприятия по переустройству существующих объектов инженерно-коммунального назначения (далее - ИКН), в том числе, в отношении которых не требуется получение разрешения на строительство и размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута.

Согласно обязательствам, содержащимся в ряде заключенных соглашений о компенсации потерь, АО необходимо обеспечить осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на переустроенные объекты ИКН.

Пунктом 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданное сооружение, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана такого объекта недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения такого

Минэкономразвития России
Вх. № 121325
от 23.10.2018 2

созданного сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута.

В качестве вышеуказанного документа АО оформляется разрешение на использование земельного участка в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 № 636-ПП.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также о степени его готовности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации.

По завершении работ по переустройству объектов ИКН комиссиями в составе АО как застройщика (заказчика), генерального подрядчика и эксплуатирующих организаций оформляются акты, подтверждающие фактическую приемку данных объектов в эксплуатацию.

Вместе с тем пункт 2 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ предусматривает возможность государственной регистрации прав на созданное сооружение в случае истечения на момент государственной регистрации срока действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком при условии, что на момент ввода в эксплуатацию указанного объекта недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

В связи с этим возникает неопределенность при определении возможности применения данной нормы в случае оформления АО для размещения объектов ИКН разрешений на использование земельных участков и необходимости действия таких разрешений на момент государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности.

Учитывая изложенное, прошу Вас оказать содействие и поручить ответственному структурному подразделению направить в АО соответствующие разъяснения.

Генеральный директор



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Министерство экономического развития
Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Департамент недвижимости

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.11.2018 № 14-11107-15/18

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев на основании поручения Минэкономразвития России от № [redacted] обращение АО [redacted] от № [redacted], сообщает.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК) возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно пункту 3 статьи 39.36 ЗК виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 39.36 ЗК), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Пунктом 5(1) Порядка размещения и установки на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и

объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 № 636-ПП (далее – Порядок), установлен перечень объектов, которые могут размещаться на территории города Москвы без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

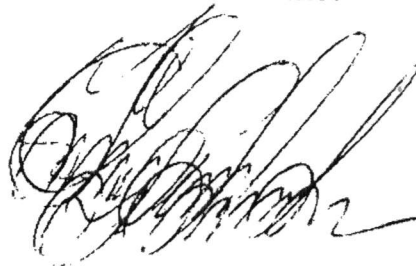
Согласно пункту 31 Порядка:

размещение объектов, указанных в пункте 5(1) Порядка, осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов на основании разрешения на использование земель или земельного участка;

разрешение оформляется Департаментом городского имущества города Москвы на срок три года при условии, что размещение объекта, указанного в пункте 5(1) Порядка, предусмотрено схемой границ земель или земельных участков, предполагаемых для использования в целях размещения объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ таких земель или земельного участка.

Учитывая изложенное, на наш взгляд, в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на расположенное на территории города Москвы сооружение, для строительства которого в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется разрешение на строительство, в качестве документа, подтверждающего в соответствии с ЗК возможность размещения такого сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута на земельный участок, может быть представлено разрешение на использование земель или земельного участка, предусмотренное пунктом 31 Порядка, которое на момент технической приемки в эксплуатацию такого сооружения (если такая приемка предусмотрена законодательством Российской Федерации) будет являться действующим (то есть не позднее трех лет с даты выдачи указанного разрешения).

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.



Г.Ю. Елизарова



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: min economist@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

22.11.2018 № АЭЗи-6269

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение (далее – 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 2 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

В данном случае речь идет о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, выдаваемом в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

На основании части 15 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

При этом частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса установлен перечень объектов, в отношении которых выдача разрешения на строительство не требуется, а также предусмотрено право субъектов Российской Федерации расширять такой перечень.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно пункту 3 статьи 39.36 Земельного кодекса виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 39.36 Земельного кодекса), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом в ряде случаев возможность размещения объектов строительства на земельном участке без предоставления земельных участков и установления сервитутов взаимосвязана с отсутствием необходимости получения разрешения на строительство для строительства таких объектов.

В соответствии с Порядком размещения и установки на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 13 ноября 2012 г. № 636-ПП (далее – Порядок), документом, подтверждающим возможность размещения объектов, указанных в пунктах 5(1) и 5(2) Порядка, без предоставления земельного участка и установления сервитута является разрешение на использование земель или земельного участка, выдаваемое Департаментом городского имущества города Москвы на 3 года.

Согласно пункту 20 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953), если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также о степени его готовности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации.

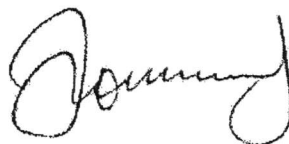
Таким образом, в рассматриваемом случае основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект капитального строительства, для строительства которого не требуется получение разрешения на строительство и размещение которого допускается без предоставления земельного участка и установления сервитута является технический план, подготовленный в соответствии, в том числе с пунктом 20 Требований № 953, и разрешение на использование земель или земельного участка, выдаваемое Департаментом городского имущества города Москвы.

При этом, принимая во внимание часть 2 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, такое разрешение должно быть действующим на момент технической приемки сооружения

(подписания указанного в Обращении акта, подтверждающего приемку объектов в эксплуатацию).

Также обращаем Ваше внимание, что вопросы государственной регистрации прав в отношении конкретных объектов недвижимости в соответствии с положениями пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к компетенции органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин