



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Санкт-Петербургу

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемым организациям

(по списку)

19.03.2019 № Исх/02298

На № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, а также писем Росреестра от 15.01.2019 № 14-00297—ГЕ/ 19 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.01.2019 № ОГ-Д23-239 по вопросу осуществления государственной регистрации прав на ранее учтенный объект индивидуального жилищного строительства, государственный кадастровый учет которого осуществлен.

Приложение: на 4 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.
(812) 630-20-74

Обращение заявителя

Я являюсь собственником земельного участка для ИЖС, права собственности зарегистрировано в ЕГРН, на этом земельном участке расположен жилой дом, который стоит на кадастровом учете, как ранее учтенный, но права на дом у меня не зарегистрированы, жилой дом по тех. паспорту 1948 года застройки, правоустанавливающего документа на дом у меня нет. Могу ли я зарегистрировать право собственности на жилой дом в упрощенном порядке?

Я была на консультации в Росреестре, мне дали ответ, что я должна заказать технический план у кадастрового инженера и подать в Администрацию г. уведомление о начале строительства и об окончании строительства, однако, какое может быть начало строительства, если дом построен в 1948 году и стоит на кадастровом учете и зачем необходим тех. План, если дом уже стоит на кадастровом учете?

Прошу разъяснить на основании каких документов я могу зарегистрируешь — свое право собственности на жилой дом в упрощенном порядке, если право собственности на земельный участок у меня зарегистрировано.

Письменный ответ направить по адресу:

Письмо №14-00297-ГЕ/19 от 15.01.2019

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

Как следует из обращения, право собственности заявителя на земельный участок, на котором расположен жилой дом 1948 года постройки, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН).

Вместе с тем, как доложили Управление Росреестра по (далее — Управление) и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по сведения о зарегистрированных правах на какие-либо объекты недвижимости (в том числе земельные участки, жилые дома) в ЕГРН отсутствуют; со статусом «погашенные» в ЕГРН содержатся записи о праве собственности на жилые помещения в многоквартирных домах; на личный прием к уполномоченным должностным лицам Управления заявитель не обращалась.

В этой связи, учитывая изложенное, а также то, что обращение не содержит сведений, позволяющих идентифицировать указанные в нем объекты недвижимости (Кадастровые номера, адрес (местоположение), представить конкретные пояснения по рассматриваемой ситуации не представляется возможным.

При этом в случае, если сведения о земельном участке и об объекте индивидуального жилищного строительства уже содержатся в кадастре недвижимости ЕГРН (как о ранее учтенных объектах недвижимости), заявитель является их или только земельного участка правообладателем в отсутствие зарегистрированного в ЕГРН права, т.е. у заявителя имеется правоустанавливающий документ на земельный участок (право возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122—ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и (или), например, после этой даты, но в случаях, когда в силу закона право возникает не с момента его государственной регистрации (в частности, у наследодателя право возникло до 31.01.1998, а у заявителя в порядке наследования — со дня открытия наследства), учитывая информацию заявителя о том, что «жилой дом» построен в 1948 г. (если речь идет об объекте индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства), полагаем, что для государственной регистрации права на такой «Жилой дом» необходимо представить правоустанавливающий документ на земельный участок и, если такой правоустанавливающий документ на земельный участок не подтверждает, что названный «жилой дом» не является самовольной постройкой, один из документов, указанных в письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.04.2017 № ОГ-Д23-4788.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).

Письмо № ОГ-Д23-239 от 17.01.2019

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром, рассмотрев обращение по вопросу осуществления государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства ранее поставленного на кадастровый учет, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

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 прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Дополнительно обращаем внимание, 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.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса отмечаем. Как следует из обращения, право собственности заявителя на земельный участок, на котором расположен жилой дом 1948 года постройки, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН). Вместе с тем по информации, представленной Росреестром, сведения о зарегистрированных правах на какие-либо объекты недвижимости (в том числе земельные участки, жилые дома) в ЕГРН отсутствуют; со статусом «погашенные» в ЕГРН содержатся записи о праве собственности на жилые помещения в многоквартирных домах.

В этой связи, а также принимая во внимание, что обращение не содержит информацию, позволяющую идентифицировать объект недвижимости, высказать однозначную правовую позицию по ситуации, изложенной в обращении, не представляется возможным.

При этом в случае, если сведения о земельном участке и об объекте индивидуального жилищного строительства (далее — объект ИЖС) уже содержатся в кадастре недвижимости ЕГРН (как о ранее учтенных объектах недвижимости), а Вы являетесь правообладателем объекта ИЖС и земельного участка или только земельного участка в отсутствие зарегистрированного в ЕГРН права (т.е. имеется правоустанавливающий документ на земельный участок (в случае, если право возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и

(или), например, после этой даты, но в случаях, когда в силу закона право возникает не с момента его государственной регистрации (например, в порядке наследования у наследодателя право возникло до 31 января 1998 г., а у наследника — со дня открытия наследства), учитывая информацию о том, что объект ИЖС построен в 1948 г. (если речь идет об объекте индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства), полагаем, что для государственной регистрации права на такой объект необходимо представить правоустанавливающий документ на земельный участок. При этом если такой правоустанавливающий документ на земельный участок не подтверждает, что объект ИЖС не является самовольной постройкой, необходимо представить один из следующих документов:

документ о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования позволяющим осуществлять застройку;

· договор о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти и в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

В случае безвозвратной утраты указанных документов, а также если индивидуальный жилой дом не является ранее учтенным в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ, право собственности на такой жилой дом может быть признано в судебном порядке, в частности в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (приобретательная давность).