

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 17 января 2019 г. № ОГ-Д23-239

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. N 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. N 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 N 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).