МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 10 октября 2019 г. N 14-09962-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.06.2019 N ОГ-Д23-5909 по вопросу, касающемуся подготовки технического плана, необходимого для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного сооружения, включенного в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3.12.2014 N 1300, сведения о котором ранее не были внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 27 июня 2019 г. N ОГ-Д23-5909

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости, "образованный" в результате реконструкции, сообщает следующее.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества) в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457, является Росреестр.

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, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам.

Согласно части 10 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Таким образом, реконструкция сооружения, в результате которой изменяется протяженность такого сооружения, не влечет образование нового сооружения, в таких условиях речь может идти об изменении основных характеристик существующего объекта капитального строительства.

Частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) установлено, что 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, 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 возможность размещения таких созданных сооружений строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

В силу пункта 20 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. N 953 (далее - Требования), 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.

Исходя из обращения, необходимо осуществить учетно-регистрационные действия в отношении включенного в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. N 1300, реконструированного линейного объекта, при этом государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на исходное (до реконструкции) сооружение в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не осуществлялись.

Обращаем внимание, что согласно части 9 статьи 69 Закона N 218-ФЗ сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня 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 не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным статьей 69 Закона N 218-ФЗ для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

В случае отсутствия возможности внесения в ЕГРН сведений о сооружении до его реконструкции, учитывая положения статьи 40 Закона N 218-ФЗ, по мнению Департамента недвижимости, для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении указанного в обращении линейного объекта технический план сооружения должен быть подготовлен на основании предусмотренных пунктом 20 Требований документов, выданных как в целях строительства этого объекта, так и в целях его реконструкции. Предусмотренные частью 10 статьи 40 Закона N 218-ФЗ документы на земельный участок, на котором расположен данный объект, должны подтверждать возможность размещения такого объекта на нем как на период строительства, так и на период его реконструкции.

Отмечаем также, что 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