



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

07.03.2013 № 14-иск/01945-7Е/13

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям (и.о. руководителей)  
территориальных органов Росреестра

Директору федерального  
государственного бюджетного  
учреждения «Федеральная кадастровая  
палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии»

А.В. Голикову

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии во исполнение пункта 4 протокола оперативного совещания у руководителя Росреестра Н.Н. Антипиной от 27.12.2012 № 55 по вопросу определения (подтверждения) органом кадастрового учета нахождения объектов недвижимости на конкретных земельных участках (в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствует надлежащее описание их местоположения на земельном участке), в том числе объектов, регистрация прав на которые осуществляется в упрощенном порядке (включая объекты индивидуального жилищного строительства), сообщает.

В целях сопоставления местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства относительно местоположения земельного участка, на котором фактически расположено такое здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если такое здание, сооружение или объект незавершенного строительства и (или) земельный участок являются ранее учтенными объектами недвижимости и в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и (или) сведения о местоположении границ земельного участка, если в подтверждение этого факта в отношении объектов, указанных в статье 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), не представлены документы (заклучение), определенные в абзацах третьем и четвертом пункта 2 названной статьи, рекомендуем руководствоваться следующим.

В силу части 10 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) никто не вправе требовать от собственника ранее учтенного здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства либо иного лица осуществления плановой, внеплановой или иной технической инвентаризации (переучета,

повторного описания, формирования и тому подобного) данного объекта недвижимости в связи с выдачей указанного в части 9 статьи 45 Закона о кадастре кадастрового паспорта данного объекта недвижимости или государственной регистрацией прав на данный объект недвижимости.

Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), в соответствии со статьей 25.3 Закона о регистрации являются в том числе документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества (пункт 3 статьи 25.3 Закона о регистрации).

Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются кадастровый паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство. При этом до 01.03.2015 кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание (предусматривает возможность отражения сведений о кадастровом номере земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект

недвижимого имущества). Разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в указанных документах) запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе местного самоуправления, если заявитель не представил такие документы самостоятельно (пункт 4 статьи 25.3 Закона о регистрации).

1. Органу кадастрового учета провести анализ сведений и документов государственного кадастра недвижимости об объектах капитального строительства в целях выявления в документах, относящихся к объекту капитального строительства, информации о земельном участке, на котором расположен данный объект. При наличии таких сведений в указанных документах, которые не были включены в государственный кадастр недвижимости, орган кадастрового учета вносит такие сведения в государственный кадастр недвижимости в порядке исправления технической ошибки (статья 28 Закона о кадастре).

2. В случае если сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, отсутствуют в документах, относящихся к объекту капитального строительства, орган кадастрового учета должен направить соответствующие запросы в соответствующие органы технической инвентаризации, органы государственной власти (органы местного самоуправления).

3. Учитывая положения пункта 3 статьи 25.3 Закона о регистрации и приказа Минэкономразвития России от 03.11.2009 № 447 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества», информация о земельном участке, на котором расположен объект недвижимого имущества, также может быть получена из документов, хранящихся в делах правоустанавливающих документов на соответствующий объект недвижимости.

В этой связи органу кадастрового учета при отсутствии в сведениях государственного кадастра недвижимости об объекте капитального строительства информации о земельном участке, на котором расположен данный объект, и в целях выявления такой информации необходимо направить запрос в электронной форме в орган, осуществляющий государственную регистрацию права, для анализа имеющихся документов.

Органу, осуществляющему государственную регистрацию права, при поступлении запроса необходимо осуществить анализ документов, хранящихся в деле правоустанавливающих документов на соответствующий объект недвижимости, и в срок не более трех рабочих дней со дня поступления данного запроса направить соответствующую информацию в электронной форме в орган кадастрового учета.

4. Государственному регистратору при возникновении сомнения в том, что объект капитального строительства расположен на земельном участке, в отношении которого представлен правоустанавливающий документ или запись о праве на который содержится в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним (например, не совпадают сведения об адресах объектов недвижимости), необходимо в порядке внутриведомственного взаимодействия в течение установленного Законом о регистрации срока направить соответствующий запрос в электронной форме в орган кадастрового учета о наличии и возможности подтверждения сведений о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

Орган кадастрового учета при поступлении соответствующего запроса в срок не более двух рабочих дней со дня поступления данного запроса должен проверить наличие таких сведений в документах, относящихся к объекту капитального строительства, а также в кадастровом деле земельного участка.

Если такие сведения имеются в указанных документах, но не были внесены в ЕГРОКС (с 01.01.2013 – в государственный кадастр недвижимости), орган кадастрового учета в срок не более трех рабочих дней должен внести такие сведения в государственный кадастр недвижимости в порядке исправления технической ошибки (статья 28 Закона о кадастре) и направить кадастровый паспорт объекта капитального строительства (в виде электронного документа) с уточненными сведениями в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. В случае отсутствия в документах, относящихся к объекту капитального строительства, сведений о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен такой объект капитального строительства, и в кадастровом деле земельного участка сведений о расположении на земельном участке объекта капитального строительства и, соответственно, непоступлении из органа кадастрового учета информации, подтверждающей расположение объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке, государственный регистратор должен предпринять иные необходимые меры для установления факта расположения объекта недвижимости на данном земельном участке, в том числе направить межведомственный запрос в соответствующий орган местного самоуправления (например, по уточнению причин несовпадения адресов объекта капитального строительства и земельного участка, подтверждению факта расположения соответствующего здания, строения, сооружения на соответствующем земельном участке).

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова