



**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

02.04.2015 № 14-04056/15

на № _____ от _____

О рассмотрении письма

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 04.03.2015 № 10-0260-АГ (копия во второй адрес прилагается), сообщает.

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу, учитывая установленный Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) заявительный порядок государственной регистрации прав, запись о государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимого имущества в связи с его ликвидацией вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) по заявлению собственника такого объекта недвижимости на основании документа, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 42 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) к таким документам относится в том числе акт обследования, представляющий собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

✓ ФГБУ «ФКП Росреестра»

Управление Росреестра по
Пензенской области

Учитывая, что в соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона о регистрации сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I раздела ЕГРП, соответственно и государственная регистрация прекращения права собственности в связи с ликвидацией (гибелью или уничтожением) объекта недвижимости должна осуществляться в связи, но после снятия с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 16 Закона о кадастре государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с прекращением существования объекта недвижимости. Снятие с кадастрового учета объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, представленных заявителем.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 22 Закона о кадастре необходимым для снятия с кадастрового учета объекта недвижимости документом является акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости.

Учитывая пункт 2 статьи 16 Закона о регистрации, согласно которому заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете, заявление о государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимости также может быть подано одновременно с заявлением о снятии с кадастрового учета такого объекта недвижимости (мнение Минэкономразвития России по указанному вопросу совпадает с позицией Росреестра).

Вместе с тем действующее законодательство не обязывает заявителя одновременно с заявлением о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости представлять заявление о государственной регистрации прекращения права собственности на такой объект недвижимости. При этом полагаем необходимым разъяснить заявителю (но не требовать) о необходимости прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости, и о возможности представления указанных заявлений одновременно.

Приложение: копия письма Минэкономразвития России от 19.03.2015 № ОГ-Д23-3755 на 5 л.;

копия письма ФГБУ «ФКП Росреестра» от 04.03.2015 № 10-0260-АГ на 5 л. только во второй адрес.

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко



**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: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

19.03.2015 № 01-223-3455

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. №. 6430-ОГ от 19 февраля 2015 г.

Ангипиной А.Н.

ул. Тимохина, д. 12А, кв. 35,
г. Череповец. Вологодская область.
162605

rinacuro@rambler.ru

Уважаемая Арина Николаевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Обращаем внимание, что административного порядка признания незаконными решений, принимаемых органом кадастрового учета, Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) не предусмотрено.

В связи с этим, учитывая положения статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 10 статьи 26, части 13 статьи 27 Закона о кадастре, урегулирование указанных вопросов возможно в судебном порядке.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

1. Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов. Как указано в обращении, в частности при разделе сооружения «Высоковольтная линия» предполагается образовать несколько сооружений, то есть, произойдет образование новых, сооружений «Высоковольтная

линия», для которых требуется установление новых отличных от исходного сооружения параметров.

Учитывая положения пункта 2 части 2 статьи 7 Закона о кадастре, образование объекта недвижимости может быть осуществлено в результате раздела, выдела, реконструкции или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом недвижимости. Необходимо учитывать, что в силу положений Закона о кадастре при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, при этом сам исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность быть введенными в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет, после государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав. Учитывая изложенное, объекты капитального строительства, в частности сооружения, не могут быть образованы в результате раздела такого объекта без проведения его реконструкции. Позиция Департамента недвижимости по вопросу реконструкции объектов недвижимости изложена в письме Минэкономразвития России от 20 февраля 2014 г. № Д23и-478 (размещено на официальном сайте Минэкономразвития России, в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).

Рассматривая вопрос о разделе линейного сооружения, особенно если речь идет о магистральных сооружениях, необходимо учитывать положение статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации (неделимые вещи). Раздел магистрального линейного сооружения может сделать невозможной его последующую эксплуатацию в соответствии с исходным назначением.

Согласно части 2 статьи 16, статьи 22 Закона о кадастре сведения о сооружении, в том числе в связи с его образованием, включаются в государственный кадастр недвижимости на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и необходимых для такого учета документов, в частности технического плана сооружения. В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о кадастре сведения о сооружении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. Копии указанных документов включаются в состав приложения к техническому плану сооружения (пункт 11 Требований к подготовке технического плана сооружения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693). Кроме того, в соответствии с пунктом 14 Требований № 693 при подготовке технического плана наряду с документами, предусмотренными частью 8

статьи 41 Закона о кадастре, могут быть использованы иные документы, предусмотренные федеральными законами, при этом их копии включаются в состав приложения к техническому плану. Необходимо учитывать положения ГрК РФ, которыми установлен перечень объектов, на которые в случае осуществления строительства, реконструкции выдается разрешение на строительство и в последующем разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. При этом как уже отмечалось, при постановке на государственный кадастровый учет образованных сооружений в технический план на основании названных документов должны быть внесены новые, по отношению к исходному сооружению, сведения об их основных характеристиках, в частности о протяженности, глубине, глубине залегания, площади, объеме, высоте, площади застройки (пункт 25 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

Согласно части 1 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документацией.

Таким образом, учитывая часть 8 статьи 41 Закона о кадастре, в случае, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то использование такого разрешения при подготовке технического плана является обязательным.

С учетом изложенного, если изначально проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию сооружения выдавались на единый объект недвижимости, то раздел такого сооружения возможен только в результате проведения работ по его реконструкции.

2. Вопрос о том, является ли вещь недвижимостью, решается в том числе на стадии разработки проектной документации и получения разрешительных документов. Согласно статье 51 ГрК РФ для строительства объектов капитального строительства требуется разрешение на строительство, за исключением случаев, указанных в части 17 статьи 51 ГрК РФ, а после завершения строительства - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ).

Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу, учитывая установленный Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) заявительный порядок государственной регистрации прав, запись о государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимого имущества в связи с его ликвидацией вносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) по заявлению собственника такого объекта недвижимости на основании документа, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 42 Закона о кадастре к таким документам относится в том числе акт обследования, представляющий собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Учитывая, что в соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона о регистрации сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I раздела ЕГРП, соответственно и государственная регистрация прекращения права собственности в связи с ликвидацией (гибелью или уничтожением) объекта недвижимости должна осуществляться после снятия с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

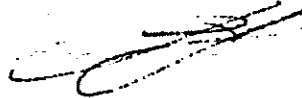
В соответствии с частями 1, 2 статьи 16 Закона о кадастре государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с прекращением существования объекта недвижимости. Снятие с кадастрового учета объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, представленных заявителем.

В соответствии с частью 6 статьи 20 Закона о кадастре с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 22 Закона о кадастре необходимым для снятия с кадастрового учета объекта недвижимости документом является акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости.

Учитывая пункт 2 статьи 16 Закона о регистрации, согласно которому заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете, полагаем, что заявление о государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимости также может быть подано одновременно с заявлением о снятии с кадастрового учета такого объекта недвижимости.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Заместителю руководителя

Г. Ю. Елизаровой

04 МАР 2015 № 10-0260-АГ

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемая Галина Юрьевна!

В Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — Учреждение) поступило обращение филиала Учреждения по Пензенской области от 04.12.2014 № 14-01/э-0907 (вх. от 05.12.2014 № 51291/ЦА, далее - Обращение) по вопросу одновременного снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости и прекращения права на такие объекты.

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации гибель имущества, его уничтожение являются основанием для прекращения права собственности на объект недвижимости.

Правовым последствием данного факта является снятие объекта недвижимости с кадастрового учета (пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре)).

Согласно пункту 1 статьи 42 Закона о кадастре прекращение существования объекта недвижимого имущества в связи с его гибелью или уничтожением

подтверждает изготовленный кадастровым инженером акт обследования.

Из положений пункта 1 статьи 22 Закона о кадастре следует, что акт обследования направляется в орган кадастрового учета одновременно с заявлением о снятии с учета объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращение права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Основаниями для государственной регистрации прав согласно пункту 1 статьи 17 Закона о регистрации являются документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Представление документов на государственную регистрацию осуществляется в соответствии со статьей 16 Закона о регистрации, согласно пункту 1 которой государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Учитывая вышеизложенное, процедуры снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости и прекращения права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним носят заявительный характер. При этом положениями Закона о кадастре и Закона о регистрации одновременное осуществление снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости и прекращение права на такие объекты не предусмотрено.

Таким образом, по мнению Учреждения, у органа кадастрового учета отсутствует возможность требовать от заявителей представлять заявление о государственной регистрации прекращения права собственности в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости.

Данная позиция противоречит позиции Управления Росреестра по Пензенской области, изложенной в письме от 27.11.2014 № 11/010785 (Приложение).

Учитывая вышеизложенное, Учреждение просит направить в Управление Росреестра по Пензенской области позицию о недопустимости требовать от заявителя одновременно с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости представлять заявление о государственной регистрации прекращения права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместе с тем необходимо отметить, согласно информации Управления Росреестра по Пензенской области имеют место быть случаи снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости на основании актов обследования и не прекращения права на эти объекты недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Директор



А.В. Голиков