



**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 № 14-00869/13

на № _____ от _____

О предоставлении информации

Уважаемый Анатолий Яковлевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение от 02.02.2013, поступившее из Минэкономразвития России, сообщает следующее.

Основания для принятия органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости установлены в статье 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Согласно пункту 4 части 2 статьи 7 Закона о кадастре кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, относится к дополнительным сведениям государственного кадастра недвижимости.

Законом о кадастре не предусмотрены основания для приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости по причинам отсутствия в техническом плане здания сведений о кадастровом номере земельного участка, на котором располагается здание, а также по причине указания в техническом плане здания сведений о кадастровом номере земельного участка, границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Полагаем, что в случае, если здание располагается на земельных участках, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, то в соответствующей строке графы «3» таблицы раздела «Характеристики здания» технического плана необходимо указать «-» (прочерк).

При этом согласно пункту 4 части 1 статьи 7 Закона о кадастре описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, является уникальной характеристикой объекта недвижимости.

В состав технического плана, подготовленного в целях представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет образуемого или созданного здания, включается раздел «Описание местоположения здания на земельном участке», который содержит сведения о характерных точках контура здания (подпункт 3 пункта 4, подпункт 3 пункта 7 требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403, далее – Требования).

При подготовке технического плана также используются кадастровая выписка о земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, или кадастровый план соответствующей территории (пункт 12 Требования).

Таким образом, вне зависимости от того, содержатся ли в государственном кадастре недвижимости сведения о земельном участке, на котором расположено здание, или здание находится на несформированном земельном участке (то есть на землях, государственная собственность на которые не разграничена), для государственного кадастрового учета здания представленные в орган кадастрового учета документы содержат координаты характерных точек контура здания.

Вместе с тем обращаем также внимание на то, что в соответствии со статьей 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для государственной регистрации прав на созданный и создаваемый объект недвижимого имущества необходимо представление документов, подтверждающих факт его создания, в том числе право на земельный участок.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой, на которую не возникает право собственности, является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, то есть земельный участок для создания объекта недвижимости должен быть отведен (в том числе, соответственно, сформирован).

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына