



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

11.03.2019 № 14-02444-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

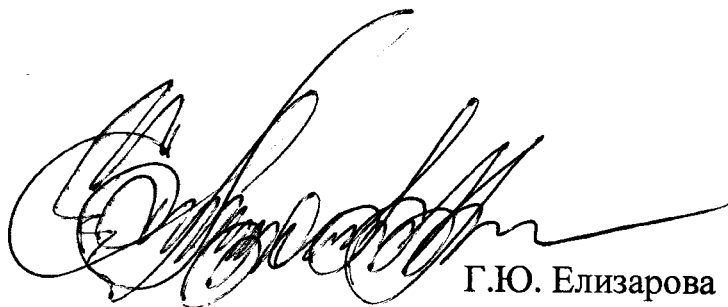
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, а также писем Росреестра от 06.11.2018 № 14-11107-ГЕ/18 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 22.11.2018 № Д23и-6269 по вопросу представления правоустанавливающих документов на земельные участки при государственной регистрации прав на объекты, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, а также государственного кадастрового учета таких объектов.

Приложение: на 8 л.



Г.Ю. Елизарова

**Министру экономического развития
Российской Федерации**

М.С. Орешкину

125993, ГСП-3, г. Москва, А-47, 1-я
Тверская-Ямская, ул. Д. 1,3

Уважаемый Максим Станиславович!

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 06.09.2011 № 413-ПП «О формировании транспортно-пересадочных узлов в городе Москве» в рамках реализации комплексного инвестиционного проекта «Реконструкция и развитие Малого кольца Московской железной дороги» АО осуществляет строительство объектов транспортно-пересадочных узлов (далее - ТПУ).

Строительство данных объектов осуществляется за счет бюджетных инвестиций города Москвы.

В рамках строительства ТПУ и на основании соглашений о компенсации потерь, заключенных с правообладателями (эксплуатирующими организациями), АО осуществляются мероприятия по переустройству существующих объектов инженерно-коммунального назначения (далее - ИКН), в том числе, в отношении которых не требуется получение разрешения на строительство и размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута.

Согласно обязательствам, содержащимся в ряде заключенных соглашений о компенсации потерь, АО необходимо обеспечить осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на переустроенные объекты ИКН.

Пунктом 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданное сооружение, для строительства которого в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана такого объекта недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения такого

Минэкономразвития России
Вх. № 121325
от 23.10.2018 2

созданного сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута.

В качестве вышеуказанного документа АО оформляется разрешение на использование земельного участка в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 № 636-ПП.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, 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.

По завершении работ по переустройству объектов ИКН комиссиями в составе АО как застройщика (заказчика), генерального подрядчика и эксплуатирующих организаций оформляются акты, подтверждающие фактическую приемку данных объектов в эксплуатацию.

Вместе с тем пункт 2 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ предусматривает возможность государственной регистрации прав на созданное сооружение в случае истечения на момент государственной регистрации срока действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком при условии, что на момент ввода в эксплуатацию указанного объекта недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

В связи с этим возникает неопределенность при определении возможности применения данной нормы в случае оформления АО для размещения объектов ИКН разрешений на использование земельных участков и необходимости действия таких разрешений на момент государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности.

Учитывая изложенное, прошу Вас оказать содействие и поручить ответственному структурному подразделению направить в АО соответствующие разъяснения.

Генеральный директор



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Министерство экономического развития
Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Департамент недвижимости

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.11.2018 № 14-1104-16/18

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев на основании поручения Минэкономразвития России от [REDACTED] № [REDACTED] обращение АО [REDACTED] от [REDACTED] № [REDACTED], сообщает.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) 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, а также на соответствующий объект незавершенного строительства 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 (далее – ЗК) возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно пункту 3 статьи 39.36 ЗК виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 39.36 ЗК), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Пунктом 5(1) Порядка размещения и установки на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и

объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденное постановлением Правительства Москвы от 13.11.2012 № 636-ПП (далее – Порядок), установлен перечень объектов, которые могут размещаться на территории города Москвы без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

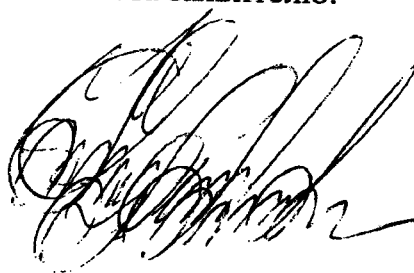
Согласно пункту 31 Порядка:

размещение объектов, указанных в пункте 5(1) Порядка, осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов на основании разрешения на использование земель или земельного участка;

разрешение оформляется Департаментом городского имущества города Москвы на срок три года при условии, что размещение объекта, указанного в пункте 5(1) Порядка, предусмотрено схемой границ земель или земельных участков, предполагаемых для использования в целях размещения объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ таких земель или земельного участка.

Учитывая изложенное, на наш взгляд, в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на расположенное на территории города Москвы сооружение, для строительства которого в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется разрешение на строительство, в качестве документа, подтверждающего в соответствии с ЖК возможность размещения такого сооружения без предоставления земельного участка или установления сервитута на земельный участок, может быть представлено разрешение на использование земель или земельного участка, предусмотренное пунктом 31 Порядка, которое на момент технической приемки в эксплуатацию такого сооружения (если такая приемка предусмотрена законодательством Российской Федерации) будет являться действующим (то есть не позднее трех лет с даты выдачи указанного разрешения).

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

22.11.2018 № Д23и-6269

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

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

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 2 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

В данном случае речь идет о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, выдаваемом в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

На основании части 15 статьи 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

При этом частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса установлен перечень объектов, в отношении которых выдача разрешения на строительство не требуется, а также предусмотрено право субъектов Российской Федерации расширять такой перечень.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ 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, а также на соответствующий объект незавершенного строительства 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 (далее – Земельный кодекс) возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Согласно пункту 3 статьи 39.36 Земельного кодекса виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 39.36 Земельного кодекса), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом в ряде случаев возможность размещения объектов строительства на земельном участке без предоставления земельных участков и установления сервитутов взаимосвязана с отсутствием необходимости получения разрешения на строительство для строительства таких объектов.

В соответствии с Порядком размещения и установки на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и объектов, размещение которых осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 13 ноября 2012 г. № 636-ПП (далее – Порядок), документом, подтверждающим возможность размещения объектов, указанных в пунктах 5(1) и 5(2) Порядка, без предоставления земельного участка и установления сервитута является разрешение на использование земель или земельного участка, выдаваемое Департаментом городского имущества города Москвы на 3 года.

Согласно пункту 20 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953), 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.

Таким образом, в рассматриваемом случае основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект капитального строительства, для строительства которого не требуется получение разрешения на строительство и размещение которого допускается без предоставления земельного участка и установления сервитута является технический план, подготовленный в соответствии, в том числе с пунктом 20 Требований № 953, и разрешение на использование земель или земельного участка, выдаваемое Департаментом городского имущества города Москвы.

При этом, принимая во внимание часть 2 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, такое разрешение должно быть действующим на момент технической приемки сооружения

(подписания указанного в Обращении акта, подтверждающего приемку объектов в эксплуатацию).

Также обращаем Ваше внимание, что вопросы государственной регистрации прав в отношении конкретных объектов недвижимости в соответствии с положениями пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к компетенции органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и 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