

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 14 марта 2013 г.

№ОГ-Д23-1240

«Об обоснованиях принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета по причинам отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о земельном участке, на котором расположено здание, сведений об описании местоположения границ земельного участка, на котором расположено здание, а также расположения здания в границах нескольких земельных участков»

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев 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.

Информации, изложенной в обращении, недостаточно для подготовки обоснованного ответа (в частности не указаны кадастровый номер объекта недвижимости, реквизиты заявления о государственном кадастровом учете, решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета).

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

Решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета принимаются органом кадастрового учета в соответствии с правилами статей 26, 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Законом о кадастре не предусмотрены основания для приостановления или отказа в осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости по причинам отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о земельном участке, на котором расположено здание, сведений об описании местоположения границ земельного участка, на котором расположено здание, а также расположения здания в границах нескольких земельных участков.

Учитывая положения пунктов 12, 35 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования), раздел «Характеристики здания» технического плана может заполняться в соответствии с:

разрешением на ввод здания в эксплуатацию, проектной документацией или техническим паспортом здания;

декларацией, составленной и заверенной правообладателем здания (далее – Декларация); кадастровой выпиской о земельном участке, в границах которого расположено соответствующее здание, или кадастровым планом соответствующей территории; иными документами, предусмотренными федеральными законами.

В соответствии с пунктом 38 Требований, если здание расположено на нескольких земельных участках, в соответствующей строке графы 3 таблицы раздела «Характеристики здания» технического плана через запятую указываются кадастровые номера всех таких земельных участков.

Согласно пункту 53 Требований раздел «Схема расположения здания на земельном участке» технического плана (далее – Схема) предназначен для отображения местоположения здания относительно границ земельного участка, а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка. На Схеме отображаются в том числе границы земельного участка, его частей.

При этом, учитывая положения пункта 50 Требований, по мнению Департамента

недвижимости, границы земельного участка на Схеме отображаются при их наличии в государственном кадастре недвижимости. В случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об описании местоположения границ земельного участка, на Схеме отображается местоположение здания относительно границ кадастрового деления.

Принимая во внимание изложенное, по мнению Департамента недвижимости, если здание расположено на нескольких земельных участках в соответствующей строке графы 3 таблицы раздела «Характеристики здания» технического плана указываются:

- кадастровые номера земельных участков, на которых расположено здание, вне зависимости от наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении их границ;
- кадастровые номера земельных участков, на которых расположено здание, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, – в случае, если сведения об одном из земельных участков, на которых расположено здание, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости;
- знак «—» (прочерк), – в случае, если сведения о земельных участках, на которых расположено здание, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости;
- кадастровый номер земельного участка, представляющего собой единое землепользование, (одновременно возможно указывать кадастровый номер земельного участка, входящего в состав единого землепользования, например: в границах земельного участка с кадастровым номером _____, входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером _____) – в случае, если здание располагается на земельном участке, входящем в состав земельного участка, представляющего собой единое землепользование.

Кроме того, если кадастровый инженер при выполнении кадастровых работ выявил несоответствие сведений о расположении здания на определенном земельном участке, указанных в Декларации, фактическому расположению здания (то есть по сведениям декларации здание располагается на одном земельном участке, а фактически оно частично или полностью располагается на другом земельном участке), то в соответствующей строке графы 3 таблицы раздела «Характеристики здания» технического плана необходимо указать кадастровый номер земельного участка, на котором фактически находится здание, а также в соответствии с пунктом 49 Требований отразить информацию о таком несоответствии в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

При этом в данном случае возможно наличие технической или кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков, которые исправляются в порядке, предусмотренном статьей 28 Закона о кадастре.

В дополнение сообщаем, что данная позиция Департамента недвижимости доведена до сведения Росрестра.