



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Курганской области  
(Управление Росреестра по Курганской области)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

ул. Бурова-Петрова, 98д, г. Курган, 640027  
тел. (352-2) 64-21-64, факс (352-2) 64-21-48  
e-mail: 45\_upr@rosreestr.ru

29 МАЙ 2017 № 09-21/4150@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Правления  
Ассоциации «Совет  
муниципальных образований  
Курганской области

В.Ф. Яковлеву

asmo@kurganobl.ru

Уважаемый Валерий Фёдорович!

В рамках рассмотрения проблемных ситуаций, возникающих при принятии решений о государственном кадастровом учете, на рабочем совещании представителей Управления Росреестра по Курганской области (далее – Управление) и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курганской области 21.04.2017 был рассмотрен вопрос о порядке применения положений ч. 1 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 40 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются **одновременно** с государственным кадастровым учетом (далее – ГКУ) и (или) государственной регистрацией права (далее – ГРП) заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного частью 10 настоящей статьи.

Согласно ч. 10 ст. 40 Закона о регистрации:

ГКУ и ГРП на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости;

ГКУ и ГРП на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и

правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости;

ГКУ и ГРП 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 возможность размещения таких созданных *сооружений*, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Необходимо отметить, что случаем, который назван в п. 1 ст. 40 Закона о регистрации как исключение, является случай, когда государственная регистрация права и государственный кадастровый учет сооружения осуществляются без ГКУ и ГРП на земельный участок, если Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрена возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка на каком-либо праве или без установления сервитута (ч. 3 ст. 39.33 ЗК РФ, виды объектов, размещение которых может осуществляться на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов установлены Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300).

В практике Управления возникают проблемные ситуации при рассмотрении заявлений о ГКУ и ГРП на здание в случае представления заявителем в качестве правоустанавливающего документа на здание решения суда, при этом правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором это здание расположено, у заявителя отсутствуют.

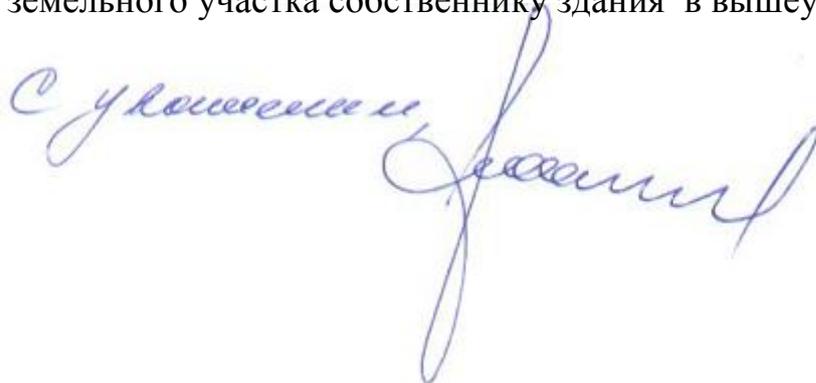
Учитывая установленную федеральным законодательством обязанность неукоснительного исполнения на всей территории Российской Федерации вступивших в законную силу судебных постановлений для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций, на указанном выше рабочем совещании принято решение о проведении ГКУ и ГРП на здание без одновременного осуществления ГКУ и ГРП на земельный участок, на котором это здание расположено, в случае если правоустанавливающим документом на здание является судебный акт о признании права собственности на него (при отсутствии иных предусмотренных Законом о регистрации оснований для приостановления и отказа в ГКУ и ГРП).

В соответствии с п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право

на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Учитывая положения п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ полагаем, что наличие вступившего в законную силу решения суда о признании права собственности на здание является основанием для предоставления земельного участка, на котором оно расположено, в собственность или в аренду до государственной регистрации права собственности на здание.

Просим довести до сведения органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия на территории Курганской области, информацию о наличии рассматриваемой в настоящем письме проблемной ситуации и предложение Управления рассмотреть вопрос о предоставлении земельного участка собственнику здания в вышеуказанном случае.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'С. Удовалов', is written over the text of the letter.

В.В. Мохов