**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**

**от 26 апреля 2017 г. N 14-05403-ГЕ/17**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с поручением Минэкономразвития России обращение сообщает.

1. Согласно статье 8 Федерального закона от 13.07.2015 N [218-ФЗ](http://rulaws.ru/laws/Federalnyy-zakon-ot-13.07.2015-N-218-FZ/) "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ):

в реестр объектов недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (часть 1);

к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (часть 2).

Помимо того, что в отношении сооружения и единого недвижимого комплекса в ЕГРН будут указаны различные виды объектов недвижимости, состав иных сведений ЕГРН об указанных объектах недвижимости также отличается (например, для единого недвижимого комплекса в ЕГРН не вносятся сведения об основной характеристике и ее значении (вносится для сооружения).

В соответствии с частью 1 статьи 46 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;

в связи с объединением нескольких указанных в статье [133.1 Гражданского кодекса](http://rulaws.ru/gk-rf-chast-1/Razdel-I/Glava-6/Statya-133.1/) Российской Федерации объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

При этом в первом случае на основании технического плана единого недвижимого комплекса, содержащего также разделы в отношении всех входящих в его состав объектов недвижимости (пункт 16 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N [953](http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-18.12.2015-N-953/), далее - Требования), на государственный кадастровый учет будут поставлены одновременно единый недвижимый комплекс и все входящие в его состав объекты недвижимости.

Часть 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ определяет государственный кадастровый учет недвижимого имущества как внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом N 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

В соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ государственный регистратор прав принимает решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, если объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом N 218-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи [130 Гражданского кодекса](http://rulaws.ru/gk-rf-chast-1/Razdel-I/Glava-6/Statya-130/) Российской Федерации (далее - ГК) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пункт 1 статьи 131 ГК устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с пунктом 41 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N [943](http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-16.12.2015-N-943/) (далее - Порядок), в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН о едином недвижимом комплексе указываются в том числе кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (внесение в ЕГРН иного описания входящих в состав единого недвижимого комплекса объектов (в том числе не относящихся к недвижимому имуществу), Порядком не предусмотрено).

Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012 (далее - постановление), по смыслу указанных положений ГК право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2016 по делу N 310-ЭС15-16638 при рассмотрении вопроса об отнесении к объектам недвижимого имущества спортивной площадки, представляющей собой асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, в числе прочего отмечено, что:

вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК);

по смыслу статьи 131 ГК закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение; при этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК);

при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Учитывая изложенное, при решении вопроса об отнесении объектов к объектам недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на которые должны осуществляться в порядке, установленном Законом N 218-ФЗ, необходимо руководствоваться наличием у таких объектов признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым вещам, наличием самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения, а также их возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав.

При этом согласно статье 135 ГК по общему правилу вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи.

Поскольку указанные в обращении резервуары, навесы не могут быть самостоятельным предметом гражданского оборота - не являются объектами недвижимости, государственная регистрация права собственности на сооружение или единый недвижимый комплекс - автозаправочную станцию, на наш взгляд, также подтверждает факт возникновения права собственности и на вспомогательные (движимые) вещи - резервуары, навесы и т.п.

Xml-схема, необходимая для формирования технического плана единого недвижимого комплекса, разработана; соответствующий проект приказа Росреестра об утверждении xml-схем в настоящее время находится на стадии согласования с учетом поступивших вопросов от кадастровых инженеров, застройщиков, территориальных органов Росреестра.

В мае 2017 г. названная xml-схема в соответствии с пунктом 21 Требований, будет размещена на официальном сайте Росреестра в сети "Интернет" и по истечении двух месяцев со дня ее размещения на указанном сайте будет считаться введенной в действие.

До ввода в действие указанной xml-схемы представляется возможной:

постановка на государственный кадастровый учет автозаправочной станции как сооружения и государственная регистрация прав на него;

постановка на государственный кадастровый учет отдельных объектов недвижимости, входящих в состав автозаправочной станции, и государственная регистрация прав на них с последующей (после ввода в действие новой xml-схемы) постановкой на государственный кадастровый учет и государственной регистрацией прав на единый недвижимый комплекс.

2. В соответствии с Порядком заполнения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений, а также требованиями к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 N [975](http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-25.12.2015-N-975/) (далее - Порядок):

сведения в выписки из ЕГРН заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН (пункт 2);

в выписку из ЕГРН об объекте недвижимости включаются разделы и реквизиты, характеризующие тот объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются; при отсутствии в ЕГРН сведений, необходимых для заполнения реквизита, в нем указываются слова "данные отсутствуют", если иное не предусмотрено Порядком; при отсутствии в ЕГРН сведений, необходимых для заполнения разделов, такие разделы в выписку не включаются, при этом в реквизите "Особые отметки" раздела 1 "Сведения о характеристиках объекта недвижимости" выписки из ЕГРН об объекте недвижимости указываются слова: "Сведения, необходимые для заполнения разделов \_\_\_\_\_\_ (далее указываются номера и наименования соответствующих разделов выписки из ЕГРН об объекте недвижимости), отсутствуют" (пункт 12).

Аналогичные правила установлены Порядком заполнения отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, составом содержащихся в них сведений, а также требованиями к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 N [378](http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-20.06.2016-N-378/).

С учетом установленного статьей 8 Закона N 218-ФЗ, разделом 3.7 Порядка состава сведений о едином недвижимом комплексе (не предусматривающего отражение в ЕГРН сведений об этажности, составе ЕНК, отличном от предусмотренного подпунктом 5 пункта 41 Порядка) выписка из ЕГРН о едином недвижимом комплексе, равно как и выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на единый недвижимый комплекс будут содержать внесенные в ЕГРН сведения об указанном объекте недвижимости; при этом, поскольку в соответствии с пунктами 11, 16 Требований в технический план единого недвижимого комплекса План этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей - План здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места, включается только в отношении входящего в состав единого недвижимого комплекса здания или сооружения, соответствующие сведения будут отражены в ЕГРН и, соответственно, в выписках из ЕГРН о таком здании, сооружении, а не в выписках из ЕГРН о едином недвижимом комплексе.

Кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, отражаются в разделах 1 выписки из ЕГРН о едином недвижимом комплексе, выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на единый недвижимый комплекс.

Сведения об основной характеристике (протяженности, глубине, глубине залегания, площади, объеме, высоте, площади застройки) и ее значении вносятся в технический план единого недвижимого комплекса (также воспроизводятся в ЕГРН) применительно к объектам недвижимости, входящим в состав единого недвижимого комплекса (пункт 16 Требований).

Для сооружения пункт 43 Требований предусматривает возможность указания в техническом плане одной или нескольких открытых, общедоступных основных характеристик, определяемых на основании документов, указанных в пункте 20 Требований (протяженности, глубины, глубины залегания, площади, площади застройки, объема, высоты). Соответственно, указанные сведения будут внесены в ЕГРН и воспроизведены в выписках из ЕГРН.

Часть 5 статьи 14 Закона N 218-ФЗ предусматривает осуществление государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав в том числе в отношении:

созданного объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона N 218-ФЗ;

всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН.

То есть Закон N 218-ФЗ предусматривает возможность постановки на государственный кадастровый учет здания как без осуществления кадастрового учета расположенных в нем помещений (за исключением многоквартирного дома), так и с одновременным кадастровым учетом таких помещений (при этом Закон N 218-ФЗ не подразделяет кадастровый учет на "литерный" или "поэтажный").

Разделы 3, 3.1, 3.2 "Описание местоположения земельного участка", 4, 4.1, 4.2 "Сведения о частях земельного участка" выписки из ЕГРН об объекте недвижимости включаются в выписку из ЕГРН в случае ее оформления в отношении земельного участка; разделы 5, 5.1 "Описание местоположения объекта недвижимости" выписки из ЕГРН об объекте недвижимости включаются в выписку из ЕГРН в случае ее оформления в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса. Как отмечено выше, в выписку из ЕГРН об объекте недвижимости включаются разделы и реквизиты, характеризующие тот объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются.

Также необходимо учитывать, что выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости не содержит сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, контура объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 68 Порядка в реквизите "План (чертеж, схема) земельного участка" отображается план (чертеж, схема) границ земельного участка; при наличии в ЕГРН координат характерных точек контуров здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, контуры таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства отображаются на плане (чертеже, схеме) земельного участка.

Сведения о кадастровых номерах расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости указываются в разделе 1 "Сведения о характеристиках объекта недвижимости" выписки из ЕГРН об объекте недвижимости.

Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, оформленные в отношении здания, сооружения, будут включать сведения (при их наличии в ЕГРН) о кадастровых номерах иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (указывается кадастровый номер (номера) земельного участка (земельных участков), в пределах которого(ых) расположено здание, сооружение).

Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, оформленные в отношении единого недвижимого комплекса, будут включать сведения (при их наличии в ЕГРН) о кадастровом номере земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке.

Дополнительно относительно объектов недвижимости, в отношении которых выданы выписки из государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН), ЕГРН, копии которых приложены к обращению, сообщаем, что, по информации ФГБУ "ФКП Росреестра", в ЕГРН содержатся сведения о:

здании с кадастровым номером "..." (сведения внесены в ГКН в соответствии с Порядком включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 N [1](http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minzdravsotsrazvitiya-RF-ot-11.01.2011-N-1n/) (далее - Порядок включения); сведения о координатах характерных точек границ контура здания в ЕГРН отсутствуют);

помещении с кадастровым номером "..." (сведения внесены в ГКН в соответствии с Порядком включения; кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположено помещение: "...");

сооружении с кадастровым номером "..." (сведения внесены в ГКН в соответствии с Порядком включения; сведения о координатах характерных точек границ контура здания в ЕГРН отсутствуют);

сооружении с кадастровым номером "..." (наименование: многофункциональный автозаправочный комплекс с предприятием общественного питания; назначение: иное сооружение (Многофункциональный автозаправочный комплекс с предприятием общественного питания); дата постановки на учет: 21.03.2017; основная характеристика: площадь застройки: 1 кв. м; площадь застройки: 24,4 кв. м; площадь застройки: 24,4 кв. м; площадь застройки: 302 кв. м; площадь застройки: 648,1 кв. м; год завершения строительства: 2016; государственный кадастровый учет осуществлен на основании заявления о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости от 14.03.2017 и технического плана сооружения).

3. Часть 1 статьи 19 Закона N 218-ФЗ предусматривает обязанность органа государственной власти, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, уполномоченных на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

Однако с учетом части 3 статьи 14 Закона N 218-ФЗ в случае, когда необходимые для осуществления государственного кадастрового учета созданного объекта недвижимости документы не поступили в орган регистрации прав от уполномоченных органов или организаций, в отношении такого объекта недвижимости могут быть осуществлены одновременные государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.

При государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые на земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве (часть 1 статьи 15 Закона N 218-ФЗ).

Государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав по заявлению собственника объекта недвижимости (часть 2 статьи 15 Закона N 218-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 28 Закона N 218-ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН.

При этом указанная выписка может не выдаваться (не направляться) заявителю при наличии соответствующего ходатайства в реквизите "12" формы заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N [920](http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-08.12.2015-N-920/) (далее - приказ).

В случае, если заявителем указано на необходимость направления (выдачи) ему выписки из ЕГРН для удостоверения проведенного государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, необходимо учитывать, что согласно пункту 16 Требований к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, утвержденных приказом:

графа "Посредством отправки xml-документа с использованием веб-сервисов" заполняется, если заявление и иные документы представляются в форме электронных документов (электронных образов документов) с использованием веб-сервисов;

графа "По адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ" заполняется, если заявление и иные документы представляются в форме электронных документов (электронных образов документов) с использованием сервиса единого портала государственных и муниципальных услуг либо сервиса официального сайта органа регистрации прав, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета созданного объекта недвижимости, направленном в орган регистрации прав с использованием сервиса единого портала государственных и муниципальных услуг либо сервиса официального сайта органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" уполномоченным органом или организацией, указанными в части 1 статьи 19 Закона N 218-ФЗ, может быть указан адрес электронной почты правообладателя объекта недвижимости; в таком случае органом регистрации прав на указанный адрес электронной почты будет направлена ссылка на электронный документ (выписку из ЕГРН, удостоверяющую осуществленный государственный кадастровый учет), размещенный на официальном сайте органа регистрации прав в сети "Интернет".

Просим направить копию ответа Минэкономразвития России заявителю в Росреестр.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА