

09.08.2023 № 14-7257-ТГ/23

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и учета в работе сообщает следующее.

1. 04.08.2023 вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2023 № 368-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 368-ФЗ), предусматривающий упрощённую процедуру государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на объекты незавершённого строительства (далее – ОНС), включённые в федеральный или региональный реестр незавершённых объектов капитального строительства (далее – реестр незавершенных объектов).

Так, в силу части 22 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), введенной Законом № 368-ФЗ:

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на ОНС, сведения о котором отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и который включен в федеральный реестр незавершенных объектов¹ или региональный реестр незавершенных объектов², осуществляются *без подготовки технического плана* на основании предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации об объекте недвижимости (далее – декларация), в которой указываются основания включения ОНС в соответствующий реестр;

на ОНС осуществляется государственная регистрация права собственности:

- Российской Федерации, если ОНС включен в федеральный реестр незавершенных объектов;

- субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, если ОНС включен в региональный реестр незавершенных объектов;

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.2022 № 1295 «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения федерального реестра незавершенных объектов капитального строительства, составе включаемых в него сведений и порядке предоставления таких сведений».

На официальном сайте Минстроя России в сети «Интернет» по ссылке <https://minstroyrf.gov.ru/reestr-obektov-nezavershennogo-stroitelstva/> размещены предложения главных распорядителей средств федерального бюджета в отношении объекта(ов) незавершенного строительства.

² Порядок формирования и ведения регионального реестра незавершенных объектов капитального строительства, состав включаемых в него сведений, порядок предоставления таких сведений устанавливаются нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (часть 4 статьи 55.35 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

если в ЕГРН не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен ОНС, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на такой земельный участок не требуются.

В дальнейшем государственная регистрация перехода права на ОНС, возникшего на основании сделок, ограничения права на ОНС или обременения ОНС, а также сделок с указанным ОНС, на который зарегистрировано право собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, *допускается только после уточнения сведений ЕГРН о таком ОНС по результатам выполнения кадастровых работ* (часть 23 статьи 40 Закона № 218-ФЗ). В указанном случае при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана используется соответствующая документация (разрешительная и (или) проектная).

Обращаем внимание на то, что введенный Законом № 368-ФЗ упрощенный порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав распространяется исключительно на ОНС, включенные в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов.

В отношении иных ОНС (не включенных в названные выше реестры) применению подлежит общий порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (в т.ч. предусматривающий подготовку технического плана и представление в орган регистрации прав правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен ОНС).

Правило об обязательном уточнении сведений об ОНС по результатам выполнения кадастровых работ для целей государственной регистрации перехода права на ОНС, возникшего на основании сделок, ограничения права на ОНС или обременения ОНС, а также сделок с указанным ОНС распространяется исключительно на ОНС, включенным в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов, на которые по правилам, установленным частью 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

Также Законом № 368-ФЗ уточнена ответственность органа регистрации прав. В частности, в силу части 3 статьи 66 Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 368-ФЗ) орган регистрации прав не несет ответственность в том числе за убытки, причиненные в результате осуществления в порядке, предусмотренном частью 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении ОНС, сведения о котором включены в федеральный или региональный реестр незавершенных объектов, в связи с предоставлением указанными в пунктах 6.1 и 6.2 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ органами недостоверных сведений об ОНС.

2. 15.08.2023 вступает в силу Федеральный закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 430-ФЗ), которым в том числе предусмотрено внесение изменений в статью 70 Закона № 218-ФЗ, устанавливающих особенности осуществления государственного кадастрового

учета и (или) государственной регистрации прав на линейные объекты, созданные до 30.12.2004 (далее – линейный объект).

Кроме того, статьей 3.9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (введена Законом № 430-ФЗ) предусмотрено, что до 01.01.2025 в порядке, установленном указанной статьей и главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации, положения которой применяются в части, не противоречащей данной статье, публичный сервитут может быть установлен на основании ходатайства субъекта естественной монополии для эксплуатации используемого им линейного объекта в сфере деятельности субъекта естественной монополии или на основании ходатайства оператора связи для эксплуатации линии связи, в отношении которых у таких субъекта или оператора связи отсутствуют права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и которые эксплуатируются для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения, водоотведения и оказания населению услуг связи. При этом предоставление правоустанавливающих документов на указанный линейный объект не требуется. Положения этого пункта применяются в отношении линейных объектов, созданных до 30.12.2004.

Законом № 430-ФЗ статья 70 Закона № 218-ФЗ дополняется положением, в силу которого *в срок до 01.01.2025* технический план линейного объекта, используемого субъектом естественной монополии³ в сфере деятельности субъекта естественной монополии, находящегося на землях и (или) земельном участке (земельных участках) на условиях публичного сервитута, предназначенного для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, может быть подготовлен на основании декларации о таком линейном объекте, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая, что в соответствии со статьей 3.9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» публичный сервитут может устанавливаться не только для целей размещения линейных объектов, используемых в сфере деятельности субъектов естественных монополий, но и для эксплуатации линий связи, отмечаем, что в случае если такая линия связи является недвижимой вещью и не является особо опасным, технологически сложным объектом связи, права на нее также могут быть оформлены на основании предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации и технического плана ввиду того, что для их строительства не требуется разрешение на строительство (перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816).

Также Законом № 430-ФЗ вносятся изменения в том числе в Земельный кодекс Российской Федерации, в частности:

в статью 11.3, уточняющие документы, на основании которых осуществляется образование лесных участков;

³ Хозяйствующий субъект, занятый производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии (статья 3 Федерального закона от 17.08.1995 № 147-ФЗ «О естественных монополиях»). Реестр субъектов естественных монополий размещен на официальном сайте Федеральной антимонопольной службы в сети «Интернет» по адресу: <http://fas.gov.ru/pages/activity/tariffregulation/reestr-subektov-estestvennyix-monopolij.html>.

в статью 11.4, предусматривающие возможность сохранения земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Руководителям (и.о. руководителей) территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо довести до сведения государственных регистраторов прав изложенную в настоящем письме информацию и обеспечить контроль за соблюдением норм действующего законодательства.

Т.А. Громова