

О возможности осуществления учетно-регистрационных действий на основании технического плана при отсутствии кадастрового номера земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости

Управление Росреестра по Красноярскому краю разъясняет: по общему правилу государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные объекты недвижимости и на земельные участки под ними, при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о таких земельных участках осуществляются одновременно.

(ч. 1 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ)).

При этом действующим законодательством предусмотрены отдельные случаи возникновения прав на объекты недвижимого имущества, вне зависимости от наличия/отсутствия прав на земельные участки, в том числе, когда земельные участки под такими объектами не сформированы (например, на основании решения суда, свидетельства о праве на наследство).

Согласно п. 7 ч. 2 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является, в том числе технический план, в котором указаны сведения о соответствующем объекте недвижимости

Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, из смысла пп. 4 п. 43 которых следует, что при отсутствии в ЕГРН сведений о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, в техническом плане вместо данного номера должен быть указан номер кадастрового квартала.

Таким образом, если государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект недвижимости осуществляются не в порядке, установленном ст. 40 Федерального закона № 218-ФЗ, и сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в ЕГРН отсутствуют (и действующее законодательство допускает такую ситуацию), то технический план такого объекта недвижимости может быть подготовлен без указания сведений о земельном участке.

При этом в графе «3» строки «5» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технического плана должен быть указан номер кадастрового квартала, в границах которого расположен объект недвижимости.