



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

12.03.2015 № 14-исх/03337-ГЕ/15

на № _____ от _____

Руководителям (и.о. руководителей)
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Государственный комитет по
государственной регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении копий писем

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 02.02.2015 № 14-исх/01060-ГЕ/15 и Минэкономразвития России от 03.03.2015 № Д23и-783 относительно порядка проведения государственной регистрации прав на буровые скважины в связи со вступлением в силу Федерального закона от 31.12.2014 № 533-ФЗ «О внесении изменений в статьи 49 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического развития
Российской Федерации

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

02.02.2015 № 14-ух/01060-ГЕ/15

на № _____ от _____

Федеральным законом от 31.12.2014 № 533-ФЗ «О внесении изменений в статьи 49 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) дополнена новым пунктом 4.2.

В соответствии с указанной нормой *не требуется получение разрешения на строительство* при строительстве, реконструкции *буровых скважин*, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

Государственная регистрация прав на созданные (создаваемые) объекты недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции таких объектов недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, осуществляется в соответствии со статьей 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Согласно статье 25.3 Закона о регистрации:

основанием для государственной регистрации прав на объект недвижимости, для строительства, реконструкции которого в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, являются документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание и правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества (пункт 1);

не допускается осуществление государственной регистрации права собственности на соответствующий создаваемый или созданный объект

недвижимого имущества, если сведения о земельном участке, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, за исключением случаев установленных пунктом 2 статьи 25.3 Закона о регистрации (пункт 2);

документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества (пункт 3);

истребование у заявителя дополнительного документа для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 статьи 25.3 Закона о регистрации объект недвижимого имущества (разрешения на строительство, если таким объектом не является объект незавершенного строительства, документа, подтверждающего внесение в декларацию об объекте недвижимого имущества сведения, или подобного документа) не допускается; при этом отсутствие этого документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества или для отказа в данной государственной регистрации (пункт 5).

Форма декларации об объекте недвижимого имущества, представляемой в соответствии со статьей 25.3 Закона о регистрации установлена приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009 № 447.

При этом все сведения об объекте недвижимого имущества (за исключением кадастрового номера земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) определяются и вносятся заявителем в указанную декларацию самостоятельно.

Вместе с тем в отличие от иных поименованных в части 17 статьи 51 ГрК объектов, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, строительство буровых скважин должно осуществляться при соблюдении определенных условий (их строительство должно быть предусмотрено подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах **техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр**).

В соответствии со статьей 23.2 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2010 № 118 утверждено Положение о подготовке, согласовании и утверждении технических проектов разработки месторождений полезных ископаемых и иной проектной документации на выполнение работ, связанных с использованием участками недр, по видам полезных ископаемых и видам пользования недрами (далее – Положение).

Согласно Положению:

подготовка технических проектов разработки месторождений полезных ископаемых и иной проектной документации на выполнение работ, связанных с использованием участками недр (далее - проектная документация), заключается в разработке обоснованных технических и технологических решений, обеспечивающих выполнение условий пользования участком недр, рациональное комплексное использование и охрану недр, а также выполнение требований законодательства Российской Федерации о недрах (пункт 2);

подготовка проектной документации осуществляется пользователем недр или организацией, привлекаемой пользователем недр для подготовки проектной документации (далее - проектная организация), на основании технического задания на проектирование, разработанного и утвержденного пользователем недр, и имеющейся геологической и иной информации о недрах (пункт 3);

проектная документация, подготовленная проектной организацией, подписывается уполномоченным лицом проектной организации, заверяется печатью этой организации и передается пользователю недр для согласования и утверждения в установленном порядке (пункт 4);

проектная документация, за исключением технических проектов разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых и иной проектной документации на выполнение работ, связанных с использованием участками недр местного значения, до утверждения пользователем недр *подлежит согласованию с комиссией, создаваемой Федеральным агентством по недропользованию или его соответствующим территориальным органом* (пункт 5);

требования к структуре и оформлению проектной документации по видам полезных ископаемых и видам пользования недрами определяются Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации (пункт 14).

Так, в соответствии с Требованиями к структуре и оформлению проектной документации на разработку месторождений углеводородного сырья, утвержденными приказом Минприроды России от 08.07.2010 № 254, проект пробной эксплуатации месторождения (залежи), технологическая схема опытно-промышленной разработки месторождения, залежей или участков залежей, технологическая схема разработки и технологический проект разработки должны включать в том числе раздел, содержащий сведения о конструкции и технологии бурения скважин.

Принимая во внимание, что в силу статьи 25.3 Закона о регистрации не допускается истребование у правообладателя документа, подтверждающего внесенные в декларацию об объекте недвижимого имущества сведения, и отсутствие такого документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества или для отказа в данной государственной регистрации, а также указанные выше нормативные правовые акты, возникает

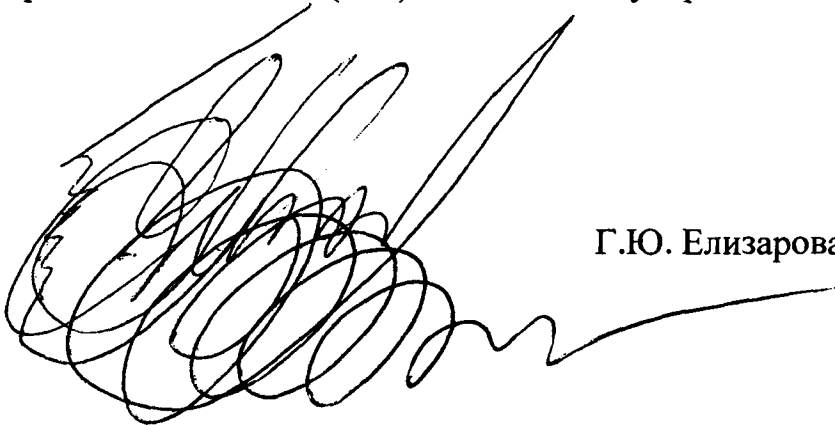
вопрос о возможности применения при государственной регистрации прав на буровые скважины положений указанной статьи.

Учитывая, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также с целью установления единообразной практики применения норм действующего законодательства просим высказать позицию по следующим вопросам:

должна ли государственная регистрация прав на буровые скважины осуществляться в порядке статьи 25.3 Закона о регистрации на основании декларации об объекте недвижимого имущества либо в порядке статьи 25 Закона о регистрации, т.е. в общем порядке, – поскольку требуется подготовка в том числе проектной документации, с предварительной (до государственной регистрации прав) поставкой буровой скважины на государственный кадастровый учет;

должен ли государственный регистратор запросить в Федеральном агентстве по недропользованию, его территориальном органе (либо каком-то ином органе) информацию о том, что строительство соответствующих буровых скважин предусмотрено согласованной и утвержденной проектной документацией, и каковы должны быть последствия непредоставления указанными органами такой информации (учитывая, что согласно пункту 5 статьи 25.3 Закона о регистрации отсутствие документа, подтверждающего внесенные в декларацию об объекте недвижимости сведения, не может являться основанием для приостановления и (или) отказа в государственной регистрации прав).

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

03.03.2015 № Д23с-483

На № _____ от _____

О представлении позиции

На письмо Росреестра от 2 февраля
2015 г. № 14-исх/01060-ГЕ/15

Уважаемая Галина Юрьевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) относительно порядка осуществления государственной регистрации прав на буровые скважины в связи с вступлением в силу Федерального закона от 31 декабря 2014 г. № 533-ФЗ «О внесении изменений в статьи 49 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 533-ФЗ) в пределах компетенции сообщает.

Законом № 533-ФЗ внесены изменения в градостроительное законодательство, которыми установлено, что при строительстве и реконструкции буровых скважин получение разрешения на строительство не требуется.

Согласно пояснительной записке к проекту федерального закона № 587689-6 «О внесении изменений в статьи 49 и 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (впоследствии Закон № 533-ФЗ) отмена процедуры выдачи разрешений на строительство в отношении указанных объектов обусловлена отсутствием целесообразности проверки проектной документации на соответствие требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории, поскольку строительство таких объектов осуществляется на территории участка недр, предоставленного в пользование.

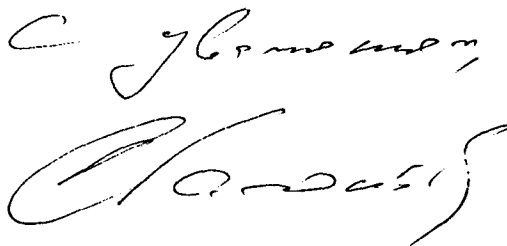
При этом отмена процедуры выдачи разрешений на строительство в указанном случае не является основанием для отмены прохождения обязательных процедур,

*мцц/00845
05.03.2015*

установленных для строительства указанных объектов. Данное обстоятельство подтверждается наличием в Законе № 533-ФЗ положений, согласно которым выдача разрешений на строительство не осуществляется исключительно в отношении буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

В связи с изложенным, по мнению Департамента недвижимости, государственная регистрация прав на буровые скважины, в случае, если указанные объекты соответствуют признакам, установленным пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, должна осуществляться в порядке статьи 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом обязательным приложением к документам, на основании которых осуществляется государственная регистрация прав на буровые скважины, являются документы, подготовленные в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о недрах.

Директор
Департамента недвижимости



Д.В. Мамонтов