

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 31 марта 2025 г. N 13-00443/25 "О рассмотрении обращения"

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение СРО "Кадастровые инженеры юга" от 04.03.2025 N 2025/исх/О/0114, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В силу [пункта 2 статьи 8.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в порядке наследования (абзац второй [пункта 2 статьи 218](#) и [пункта 4 статьи 1152](#) ГК РФ).

Таким образом, учитывая также пункт 36 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017, если наследодателю (правопреемнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику с момента открытия наследства.

В соответствии с [пунктами 21.1, 21.2 части 1 статьи 26](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка;

в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Таким образом, в случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации приостанавливается в силу [пункта 21.2 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ. При этом, в случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права на земельные участки, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, на основании свидетельства о праве на наследство, оснований для приостановления осуществления регистрационных действий в соответствии с [пунктом 21.1 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ не имеется, поскольку в данном случае права возникают не на основании договора.

В соответствии с положениями [части 2 статьи 15](#) Закона N 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, за исключением случая, установленного [пунктом 4.5 части 2 статьи 15](#) Закона N 218-ФЗ (пункт 4);

иного лица в случаях, установленных федеральным законом (пункт 6).

Учитывая изложенное, с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости вправе обратиться наследник, полномочия которого подтверждаются справкой об открытии наследственного дела, выданной нотариусом.

Кроме того, полномочия наследника, подтвержденные выданной нотариусом справкой об открытии наследственного дела, позволяют ему также выступать заинтересованным лицом при согласовании местоположения границ земельного участка и подписании акта согласования местоположения границ земельного участка.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирующего в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии

Э.У. Галишин

