

Письмо Минэкономразвития России от 10 сентября 2019 г. № Д23и-30808 относительно ранее действовавшего порядка внесения в государственный земельный кадастр сведений о ранее учтенных земельных участках, а также о снятии с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен до 1 марта 2008 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, относительно ранее действовавшего порядка внесения в государственный земельный кадастр сведений о ранее учтенных земельных участках и снятия с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 г. сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (далее – Закон № 28-ФЗ, утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости») Единый государственный реестр земель (далее – ЕГРЗ) представлял собой документ, который был предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. ЕГРЗ содержал сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

Согласно Порядку ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденного приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 15 июня 2001 г. № П/119 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра» (далее – Порядок ведения ГРЗ КР, утратил силу в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 12 января 2010 г. № 2), государственный реестр земель кадастрового района (далее – ГРЗ КР) являлся составной частью ЕГРЗ

и был предназначен для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, находящихся на территории кадастрового района, а также отражения сведений о территориальных зонах.

Ведение раздела ГРЗ КР «Земельные участки» (раздела ГРЗ КР, предназначенного для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков) согласно подпункту 2.1.1 пункта 2.1 Порядка ведения ГРЗ КР осуществлялось путем выполнения следующих кадастровых процедур:

внесения сведений о ранее учтенных земельных участках;

выполнения учетных кадастровых записей о возникновении новых земельных участков (постановка на кадастровый учет), а также об изменении отдельных характеристик существующих земельных участков (кадастровый учет текущих изменений) или о прекращении их существования (снятие с кадастрового учета);

отражения сведений о зарегистрированных в установленном порядке правах на земельный участок и (или) их ограничениях.

Согласно пункту 3 Порядка ведения ГРЗ КР:

заполнение форм ГРЗ КР при выполнении учетных кадастровых записей осуществлялось на основании и в соответствии с документами, представленными заявителем согласно статье 19 Закона № 28-ФЗ (подпункт 3.1);

внесение сведений о ранее учтенных земельных участках, находящихся в государственной собственности и закрепленных за конкретными лицами в установленном порядке или находящихся в собственности конкретных лиц, осуществлялось только на основании и в соответствии с инвентаризационной описью (подпункт 3.2).

Таким образом, внесение сведений о ранее учтенных земельных участках и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков являлись разными кадастровыми процедурами.

Необходимо отметить, что согласно положениям статей 1, 16 и 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г., далее – Закон № 221-ФЗ) и статей 13 и 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) внесение до 1 января 2017 г. в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), а с 1 января 2017 г. в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о ранее учтенных объектах недвижимости

также являлось и является самостоятельной процедурой, отличной от государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Согласно подпункту 2.1.2 пункта 2.1 Порядка ведения ГРЗ КР внесение сведений о ранее учтенных (в том числе прекращающих существование) земельных участках осуществлялось на основании и в соответствии с документами, оформленными согласно Указаниям для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках.

Пунктом 5 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42 (далее – Порядок ведения ГКН, утратил силу с 1 января 2017 г. в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 733) формы ГРЗ КР, содержащие сведения о ранее учтенных земельных участках (сведения государственного земельного кадастра, далее – ГЗК), и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях были определены в качестве составной части Реестра объектов недвижимости, являвшегося согласно части 1 статьи 13 Закона № 221-ФЗ одним из разделов ГКН.

Согласно пункту 85 Порядка ведения ГКН кадастровые дела учтенных ранее в ГЗК земельных участков являлись составной частью кадастровых дел объектов недвижимости в ГКН.

В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения ГКН считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Следовательно, все внесенные в ГЗК (формы ГРЗ КР) сведения о земельных участках (в том числе о правах на такие земельные участки и ограничениях таких прав), и соответственно документы, на основании которых такие сведения были внесены в ГЗК, с 1 марта 2008 стали сведениями ГКН, а с 1 января 2017 г., соответственно, сведениями ЕГРН (как в электронном виде, так и на бумажных носителях).

Относительно снятия с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 г. (далее – земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 г.) отмечаем следующее.

Порядок снятия с государственного кадастрового учета земельных участков, учтенных до 1 марта 2008 г. установлен пунктом 181 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее – Порядок ведения ЕГРН).

Исходя из положений пункта 181 Порядка ведения ЕГРН земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 г. (то есть сведения о которых были внесены в ГЗК, в формы ГРЗ КР) могут быть сняты с государственного учета при одновременном соблюдении следующих условий:

1) в отношении таких земельных участков, в реестре объектов недвижимости ЕГРН (кадастре недвижимости) отсутствует информация о правах или в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН (реестре прав на недвижимость) отсутствуют записи о праве (ограничении права) на такие земельные участки;

2) на таких земельных участках по сведениям ЕГРН не расположены объекты недвижимости;

3) в зависимости от наличия (подпункт 1 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН) или отсутствия (подпункт 3 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН) в ГКН сведений о земельном участке (участках), являющемся исходным (исходными) для таких земельных участках и соответственно наличия или отсутствия в ГКН или Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о правообладателе (правообладателях) на такой исходный (исходные) земельный участок (участки):

в случае, предусмотренном подпунктом 1 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН в орган регистрации прав в установленный данным подпунктом срок не были представлены документы для осуществления государственной регистрации прав на такие земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 г.;

в случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН, в орган регистрации прав поступило уведомление об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок, учтенный до 1 марта 2008 г. и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, или в предусмотренный данным подпунктом срок такое уведомление в орган регистрации прав не поступило.

Полагаем необходимым отметить, что согласно части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Дополнительно отмечаем, что письма Департамента недвижимости не являются нормативными правовыми актами не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативным правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.