



**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

14.03.2012 № 14-1791-ГЕ

на № _____ от _____

Руководителям (и. о. руководителей)
территориальных органов Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директорам (и.о. директоров)
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного использования в работе в дополнение к письму Росреестра от 31.01.2012 № 14-654-ГЕ направляет копии писем Росимущества от 30.11.2011 № ПП-10/36990, от 10.02.2012 № ПП-10/3518 и Росреестра от 17.01.2012 № 14-225-ГЕ по вопросу осуществления территориальными органами Росимущества полномочий по принятию решений об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Приложение: на 9 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

МИНИСТЕРСТВО РАЗВИТИЯ РОССИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 ПО УПРАВЛЕНИЮ
 ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
 (РОСИМУЩЕСТВО)
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Павловский пер., д. 9, Москва, 109012
 тел. 698-75-62, 698-75-53, факс 696-11-19
 e-mail: rosiu@rosim.ru
 http: www.rosim.ru

10.01.2011 № 10/01/01/0
 На № _____ от _____

Об образовании земельных участков,
 находящихся в собственности
 Российской Федерации

Росимущество рассмотрело письмо Росреестра от 17 января 2011 г. № 14-225-ГЕ, направленное в ответ на обращение Росимущества от 30 ноября 2011 г. № ПП-10/36990 об образовании земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и сообщает.

Согласно пункту 1 статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 1 статьи 11.3. Земельного кодекса установлено, что образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса, за исключением соответствующих случаев.

В статье 29 Земельного кодекса отражено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих

земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 2 части 9 Земельного кодекса Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

Таким образом, принятие решения об образовании земельного участка не уполномоченным органом является нарушением законодательства Российской Федерации.

Согласно пункту 1 положения «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432 (далее – Положение), Росимущество является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера, в сфере управления имуществом Российской Федерации (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти).

Согласно пункту 5.35(3) Положения, Росимущество принимает в установленном порядке решения об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

В соответствии с пунктом 5.40. Положения, Росимущество выступает от имени Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Российской Федерации на недвижимое имущество, составляющее государственную казну Российской Федерации, и сделок с ним, а также права собственности Российской Федерации на земельные участки, которое признается (возникает) в соответствии с федеральными законами.

Одновременно пунктом 4 Положения установлено, что Росимущество осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Однако в соответствии с Типовым положением о территориальном органе Федерального агентства по управлению государственным имуществом, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 ноября 2008 г. № 374, территориальные управления Росимущества не наделены полномочиями самостоятельно принимать решения об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, следовательно, территориальные управления Росимущества не вправе самостоятельно принимать решения об образовании земельных участков, так как в противном случае, территориальные управления Росимущества выйдут за пределы полномочий, установленных Типовым положением.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, может осуществляться территориальными управлениями Росимущества исключительно по поручению Росимущества, за исключением случаев образования земельных участков для целей олимпийского строительства на территории Краснодарского края.

Поручения Росимущества об образовании земельных участков направляются в территориальные управления Росимущества в письменной форме и ссылка на данные поручения должна содержаться в преамбуле распоряжений об образовании земельных участков, издаваемых территориальными управлениями Росимущества.

После внесения сведений о вновь образуемых земельных участках в государственный кадастр недвижимости территориальными управлениями Росимущества либо иными лицами, действующими на основании доверенностей, осуществляется государственная регистрация права собственности Российской Федерации на вновь образуемые земельные участки.

При этом пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что при государственной регистрации прав проводится правовая экспертиза документов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него

сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

На практике в Росимущество поступали обращения территориальных органов Росреестра с просьбой представить информацию о наличии у территориальных управлений Росимущества полномочий самостоятельно принимать решения об образовании земельных участков, в связи с возникновением у государственных регистраторов сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав.

Росимущество считает данные сомнения вполне обоснованными и правомерными, так как решение об образовании земельных участков должно приниматься исключительно уполномоченным органом, при этом принятие решения об образовании земельных участков территориальными управлениями Росимущества нарушает вышеуказанные нормы, в связи с чем внесение сведений о вновь образуемых земельных участках в государственный кадастр недвижимости является незаконным и в подобных случаях Росреестр должен отказывать в государственной регистрации прав на вновь образуемые земельные участки.

На основании изложенного, с целью недопущения нарушения имущественных и иных законных прав и интересов Российской Федерации Росимущество повторно просит Росреестр довести данную информацию до сведения территориальных управлений Росреестра.

О рассмотрении настоящего обращения и принятых мерах просьба проинформировать Росимущество.

Одновременно сообщаем, что Территориальное управление Росимущества в Краснодарском крае вправе самостоятельно осуществлять образование земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, исключительно для целей олимпийского строительства.

П.А. Потапов

Федеральное агентство
по управлению государственным имуществом

11-223-176
12.11.2012

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 30.11.2011 № ПП-10/36990 по вопросу образования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, сообщает.

Как следует из письма, образование земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, должно осуществляться территориальными органами Росимущества исключительно по поручению Росимущества, за исключением случаев образования земельных участков для целей олимпийского строительства на территории Краснодарского края.

При этом в соответствии с Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2008 № 432 (далее - Положение), Росимущество:

принимает в установленном порядке решения о предоставлении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (пункт 5.35(1));

принимает в установленном порядке решения об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности (пункт 5.35(3));

осуществляет свою деятельность непосредственно в целях своих территориальных органов и подведомственных организаций во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями (пункт 4).

Согласно пункту 3 статьи 9 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, при проведении правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов осуществляет проверку действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у лица, от которого документ дан или органа власти.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных Законом о регистрации, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 17 Закона о регистрации).

В государственной регистрации прав может быть отказано только по основаниям, указанным в Законе о регистрации, в том числе в случае, если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества (пункт 1 статьи 20 Закона о регистрации).

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю направляется в письменной форме сообщение о причинах отказа с обязательной ссылкой на положения статьи 20 Закона о регистрации, послужившие основанием для принятия такого решения (пункт 3 статьи 20 Закона о регистрации).

При этом в соответствии со статьей 3 Закона о регистрации правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон о регистрации, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

Письма федеральных органов исполнительной власти, в том числе содержащие отклонение от положений нормативных правовых актов или не аргументированные их конкретными положениями выводы, не могут служить основанием для принятия государственным регистратором соответствующего решения (о государственной регистрации прав, приостановлении государственной регистрации прав, об отказе в государственной регистрации прав).

Также следует отметить, что органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, указанных в Законе о регистрации, а также за необоснованный (не соответствующий основаниям, указанным в Законе о регистрации) отказ в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав (пункт 1 статьи 37 Закона о регистрации).

В связи с изложенным возникает вопрос, как на основании каких конкретно положений (статей, пунктов и т.д.) нормативных правовых актов Российской Федерации - при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, государственным регистратором должна быть дана оценка достоверности документа (тем более не

ясно, в какой форме такое поручение должно быть выражено (акт или какой-то другой документ) Росимущества на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, с точки зрения наличия вытекающих из конкретных норм права оснований для приостановления государственной регистрации либо отказа в ее проведении, предусмотренных статьей 20 Закона о регистрации.

При этом внутриведомственное взаимодействие Росимущества и его территориальных органов не может быть причиной нарушения прав субъектов гражданского оборота, обратившихся за государственной регистрацией прав на земельные участки, образующиеся при преобразовании земельных участков.

С учетом изложенного, в данный момент Росреестр не может направить копию письма Федерального агентства по управлению государственным имуществом в свои территориальные органы для руководства в работе. Для более тщательной проработки комментируемого вопроса предлагаем предоставить дополнительное обоснование позиции, изложенной в письме Росимущества от 30.11.2011 № III-10, с указанием на конкретные нормы действующего законодательства Российской Федерации (в том числе определить вид (форму) документа, содержащего указанное поручение).

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Исп. Воякина М.А.
(495) 917-56-01

Воякина А.В.

Жданова О.А.

15/11/12
14.01.2012

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(РОСИМУЩЕСТВО)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Никольский пер., д.9, Москва, 109012
тел. 698-75-62, 698-75-83, факс 606-11-19
e-mail: rosim@rosim.ru
http: www.rosim.ru

№ _____
На № _____ от _____

Об образовании земельных участков,
находящихся в собственности
Российской Федерации

Согласно пункту 1 статьи 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 1 положения «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05 июня 2008 г. № 432, Росимущество является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера, в сфере управления имуществом Российской Федерации (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти).

При этом в соответствии с Типовым положением о территориальном органе Федерального агентства по управлению государственным имуществом,

утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 ноября 2008 г. № 374, территориальные управления Росимущества не наделены полномочиями самостоятельно принимать решения об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, осуществляется территориальными управлениями Росимущества исключительно по поручению Росимущества, за исключением случаев образования земельных участков для целей олимпийского строительства на территории Краснодарского края.

На основании изложенного, с целью недопущения нарушения имущественных и иных законных прав и интересов Российской Федерации Росимущество просит Росреестр довести данную информацию до сведения территориальных управлений Росреестра.

О рассмотрении настоящего обращения и принятых мерах просьба проинформировать Росимущество.

Дополнительно сообщаем, что Территориальное управление Росимущества в Краснодарском крае вправе самостоятельно осуществлять образование земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, исключительно для целей олимпийского строительства.

П.А. Потапов