

Письмо № ОГ-Д23-5614 от 12 мая 2017 г. по вопросу уточнения местоположения границ земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

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.

Кроме того, информации, содержащейся в Вашем обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу (отсутствуют реквизиты решения органа регистрации прав о приостановлении кадастрового учета земельного участка, кадастровый номер земельного участка и иная информация).

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Из текста обращения можно предположить, что государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Согласно пункту 6 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, в том числе в случаях, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ описание местоположения объекта недвижимости, является одним из основных сведений об объекте недвижимости.

Круг лиц, которые вправе обращаться в орган регистрации прав с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрацией права, определен статьей 15 Закона № 218-ФЗ, а также иными статьями, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных

характеристик объекта недвижимости вправе обратиться собственник объекта недвижимости либо его представитель, при наличии нотариально удостоверенной доверенности.

В отношении объекта недвижимости, находящегося в долевой собственности, необходимо отметить следующее.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, и если определена доля каждого из собственников в праве собственности, то имущество признается находящимся в долевой собственности.

При этом согласно положениям статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Учитывая изложенное, для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, находящегося в долевой собственности, с соответствующим заявлением в орган кадастрового учета должны обратиться либо все участники общей долевой собственности на такой объект недвижимости лично либо их представители.

При этом необходимо отметить, что возможность подтверждения полномочий представителя протоколом общего собрания согласно пункту 21 Требований допускается при представлении в орган регистрации прав заявления «Об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости» от собственников помещений в многоквартирном доме или участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, или членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан либо собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения.