

Письмо № ОГ-Д23-5616 от 12 мая 2017 г. по вопросу уточнение местоположения границ земельного участка, предоставленного гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования.

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.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

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 регистрации права определен статьей 15 Закона № 218-ФЗ, а также иными статьями, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Так, согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости вправе обратиться собственник объекта недвижимости либо его представитель при наличии нотариально удостоверенной доверенности.

В отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе до ее разграничения, необходимо отметить следующее.

Согласно части 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, в том числе земельный участок, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

Дополнительно отмечаем, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами, указанными в пункте 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

Таким образом, Законом № 218-ФЗ в настоящее время не предусмотрено право землепользователя на обращение в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости.

Вместе с тем, необходимо отметить, что статьей 49 Закона № 218-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный ему на праве постоянного (бессрочного) пользования до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Согласно части 1 статьи 49 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права гражданина на такой земельный участок осуществляется на основании следующих документов:

акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

В этой связи уточнение местоположения границ земельного участка, предоставленного гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального жилищного строительства на праве постоянного (бессрочного) пользования, может быть также осуществлено после регистрации права собственности на такой земельный участок в порядке, предусмотренном статьей 49 Закона № 218-ФЗ.