

Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития от 28.11.2018

№ Д23и-6380

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент Недвижимости), рассмотрев совместно с Росреестром 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, практики его применения и толкованию нормативных правовых актов.

Вместе с тем, в пределах установленной компетенции, а также с учетом имеющейся в обращении информации, полагаем возможным отметить следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137 –ФЗ) при образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее-Схема расположения) подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений.

Пунктом 10 статьи 3.5 Закона № 137-ФЗ установлены случаи, когда согласование Схемы расположения не требуется при образовании земельного участка из земель, которые находятся в государственной собственности, в частности, в случаях образования земельного участка, расположенного в границах населенного пункта.

Из приложенных к обращению документов усматривается, что границы населенного пункта установлены и образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

С учетом изложенного, представляется, что согласование Схемы расположения с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений в рассматриваемом случае не требуется.

2. Круг лиц, которые вправе обращаться в орган регистрации прав с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, определен статьей 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), а также иными положениями Закона № 218-ФЗ, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

В соответствии с частью 5 статьи 14 Закона №218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и(или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, 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.

В соответствии с частью 14 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, если в отношении земельного участка, образуемого из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, подано заявление о государственном кадастровом учете без заявления о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, органом регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом осуществляется внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе уполномоченном в соответствии с Законом № 137-ФЗ на распоряжение таким земельным участком.

В соответствии с пунктами 5,6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению: кадастрового инженера в случаях, установленном федеральным законом; иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

В настоящее время осуществление государственного кадастрового учета возможно по заявлению кадастрового инженера в случае, предусмотренным подпунктом 5 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому государственный кадастровый учет и государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности земельного участка, образованного в целях подготовки и организации аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка, могут быть осуществлены на основании заявления кадастрового инженера.

Полномочия иного лица обращаться с заявлением на осуществление государственного кадастрового учета также должны быть определены федеральным законом.

Пунктом 18 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в решении об утверждении схемы расположения земельного участка указывается на право гражданина или юридического лица, обратившихся с заявлением об утверждении

схемы расположения земельного участка, на обращение без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете, образуемого земельного участка и о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации или права муниципальной собственности на образуемый земельный участок.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1-3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (часть 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

Исходя из положений вышеуказанных норм закона в рассматриваемом случае с заявлением на осуществление государственного кадастрового учета вправе обратиться уполномоченный орган, определяемый в соответствии с положением Закона № 137-ФЗ, либо гражданин или юридическое лицо, обратившиеся с заявлением об утверждении Схемы расположения земельного участка, в случае указания на них в решении об утверждении такой Схемы расположения. Полномочия представителя юридического лица при этом должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью (часть 4 статьи 15 Закона №218-ФЗ).

Дополнительно сообщаем, что Минэкономразвития России законодательством не уполномочено принимать решения о законности (незаконности) действий по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, государственной регистрации прав на них, признавать недействительным проведенный государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, давать территориальным органам Росреестра и подведомственному ему учреждению указания об отмене принятых решений о государственной регистрации прав, государственном кадастровом учете, а также давать оценку принятым решениям, в том числе о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Приостановление и отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий могут быть обжалованы в административном и судебном порядке (статьи 26 и 29 Закона № 218-ФЗ).

Одновременно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.