

Разъяснения относительно прекращения с 1 марта 2015 г. действия постановления Совета Министров - Правительства РФ от 12 июля 1993 г. №659 «О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам» (копия письма от 6 марта 2015 г. №Д23и-876)

economy.gov.ru |

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращения граждан, поступившие из Управления Президента Российской Федерации по работе с обращениями граждан и организаций, относительно включения в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений о ранее учтенных земельных участках в связи с отменой постановления Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 12 июля 1993 № 659 «О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам» (далее – Постановление № 659) и сообщает.

Согласно части 1 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) ранее учтенными земельными участками, являются:

- земельные участки, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке до 1 марта 2008 г.;
- земельные участки, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Кроме того, согласно части 18 статьи 45 Закона о кадастре сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в

ГКН по правилам, предусмотренным статьей 45 Закона о кадастре для внесения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Порядок и сроки включения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, предусмотренный частью 3 статьи 45 Закона о кадастре, установлен приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. № 1 (далее – Приказ № 1).

При этом, согласно пункту 2 Приказа № 1 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии должна была обеспечить включение в ГКН сведений и содержащих такие сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости, в том числе о ранее учтенных земельных участках в срок до 1 января 2013 г.

В настоящее время включение в ГКН сведений о ранее учтенных земельных участках осуществляется в порядке, установленном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре.

В связи с этим, при наличии указанных в части 7 статьи 45 Закона о кадастре документов на земельный участок, занятый многоквартирным домом, сведения о таком земельном участке могут быть внесены в ГКН как о ранее учтенном в порядке, установленном частью 7 статьи 45 Закона о кадастре.

При этом необходимо отметить, что согласно пункту 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о регистрации, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с пунктом 1 Постановления № 659 инвентаризация земель в Российской Федерации проводилась в течение 1993-1995 годов с целью определения возможности предоставления их гражданам для индивидуального жилищного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства и иных целей в рамках реализации Указа Президента Российской Федерации от 23 апреля 1993 г. № 480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» (утратил силу с 25 февраля 2003 г. в связи с изданием Указа Президента Российской Федерации от 25 февраля 2003 г. № 250).

Согласно части 1 статьи 13 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

При этом, ни Постановление № 659, ни утвержденные материалы инвентаризации земель, подготовленные в соответствии с Постановлением № 659, не являются документами, устанавливающими или подтверждающими права на земельные участки. Необходимо также отметить, что признание Постановления № 659 с 1 марта 2015 г. утратившим силу не является основанием для признания утратившими силу утвержденных материалов данной инвентаризации земель.

Таким образом, признание Постановления № 659 с 1 марта 2015 г. утратившим силу не затрагивает права и законные интересы правообладателей земельных участков, являющихся в соответствии со статьей 45 Закона о кадастре ранее учтенными, в том числе права собственников жилых помещений в многоквартирном доме на земельный участок, занятый таким многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с документами, указанными в части 9 статьи 38 Закона о кадастре, при отсутствии таких документов в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

Согласно части 3 статьи 16 Закона № 189-ФЗ с учетом постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. № 12-П в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме вправе в индивидуальном порядке обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно части 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 42.9 Закона о кадастре местоположение границ указанных земельных участков, определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории, что соответствует положениям части 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, в редакции, вступающей в силу с 1 марта 2015 г., образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Федеральным законом от 22 декабря 2014 г. № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Закон о кадастре дополнен положениями, дающими органам местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, а также органам государственной власти Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя право организовывать проведение комплексных кадастровых работ в отношении наиболее социально-экономически значимых и инвестиционно-привлекательных территорий. При этом необходимо отметить, что проведение комплексных кадастровых работ – это право органов местного самоуправления и субъектов Российской Федерации, а не обязанность.

Дополнительно сообщаем, что согласно представленной Правительством Москвы информации на сегодняшний день необходимость проведения комплексных кадастровых работ на территории г. Москвы отсутствует.

© Официальный сайт Минэкономразвития России. Свидетельство о регистрации СМИ Эл № ФС77-61745 от 30 апреля 2015 г.