

Вх-ш 3932/бонн от 29.10.18



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Томской области
(Управление Росреестра по Томской области)

Пушкина ул., 34/1, г. Томск, 634003,
тел./факс 65-66-59, e-mail: 70_upr@rosreestr.ru
ОКПО 73741537, ОГРН 1047000304823,
ИНН/КПП 7017107837/701701001

26.10.2018

№ 01-1300-13069

На № _____ от _____

Саморегулируемым организациям
(по списку)

Кадастровым инженерам
(по списку)

Уважаемые коллеги!

В связи с поступлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее - Управление) разъяснений Росреестра от 18.09.2018 №14-10044/18@ о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) о земельном участке, если документом-основанием является Выписка из похозяйственной книги (далее - ВПК), сообщаем следующее.

В соответствии с ранее действовавшим порядком ведения Государственного кадастра недвижимости, Выписка из похозяйственной книги (далее - ВПК) являлась основанием для внесения сведений о ранее учтенном земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

В 2017 году (после введения в действие Закона) сведения о ранее учтенных земельных участках также вносились в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) в соответствии со ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон).

Однако, в соответствии со ст. 69 Закона в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, такие сведения о ранее учтенном объекте недвижимости подлежат включению в ЕГРН на основании документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон №137-ФЗ) и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав.

В соответствии со п. 9 ст. 3 Закона №137-ФЗ государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и

выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закон №122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Закона №122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. №219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Таким образом, ВПК, как документ, выдаваемый для целей регистрации права собственности в упрощённом порядке, на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК, не отвечает требованиям, перечисленным в п.4 ст. 69 Закона о регистрации, и, следовательно, не является основанием для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

При этом, исходя из ч. 1 ст. 49 Закона основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, является, в том числе, выдаваемая органом местного самоуправления Выписка из похозяйственной о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства).

На основании ч.4 ст. 14 Закона государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

Согласно позиции Росреестра, изложенной в письме от 18.09.2018 №14-10044/18@, в случае осуществления государственной регистрации прав на земельный участок, сведения о котором в ЕГРН отсутствуют, в порядке, установленном ч. 1 ст. 49 Закона на основании ВПК, одновременного с государственной регистрацией прав должна осуществляться постановка земельного участка на государственный кадастровый учет.

Следовательно, в соответствии со ст. 14 Закона, основанием для осуществления государственного кадастрового учета таких участков будет являться межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

При этом, кадастровым инженерам необходимо учитывать, что лицевой счет из похозяйственной книги является основанием для внесения сведений в выписку из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, поскольку содержит всю необходимую информацию о хозяйстве, в том числе, о членах хозяйства, имеющих право на такой земельный участок, а также о земельной площади, предоставленной хозяйству в установленном порядке под приусадебный участок.

Кроме того, при подготовке межевого плана необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Так, согласно ч. 5 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.

Частью 6 ст. 3 Закона Томской области от 09.07.2003 №84-ОЗ «О личном подсобном хозяйстве в Томской области» максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет - 2,5 гектара, в том числе в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) - 1 гектар.

При этом необходимо учитывать, что в случае несоответствия площади земельного участка установленным предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков, приостановление осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав возможно только на основании п.28 ч.1 ст.26 Закона.

Применение норм п. 32 ч. 1 ст. 26 Закона при приостановление осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании ВПК **невозможно**.

Согласно п.32 ч.1 ст. 26 Закона предусмотрено, что осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате государственного кадастрового учета в связи с **уточнением сведений о площади** земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный **в соответствии с федеральным законом** для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Следовательно, п.32 ч.1 ст. 26 Закона применяется только в случае, если земельный участок **уже стоит на кадастровом учете**.

Требования к определению предельных (максимальных и минимальных) размеров образуемых и изменяемых земельных участков установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с ч.1 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), предельные минимальные размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Так, ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что предельные минимальные размеры земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в градостроительном регламенте.

При этом, в соответствии с ч.1.1 ст. 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные минимальные размеры земельных участков, не подлежат установлению.

В соответствии с ч.4 ст. 36 ГрК РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Также, ч. 6 ст. 36 ГрК РФ закреплено, что градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Согласно ч. 2 ст. 11.9 ЗК РФ предельные минимальные размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами.

Положения о предельных минимальных размерах земельных участков содержатся в следующих федеральных законах:

1. Федеральный закон от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

2. Федеральный закон от 27.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Так, согласно п. 4 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» предельные минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Требования к предельным размерам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения содержатся в ст. 4 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон №101-ФЗ), а именно: минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Требования ст. 4 Закона №101-ФЗ не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Требования ст. 4 Закона №101-ФЗ не распространяются на образуемые земельные участки в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

В случае если предельный минимальный размер земельного участка не установлен ни градостроительным регламентом, ни нормативно-правовыми актами, то размер площади уточняемого земельного участка применительно к положениям п.32 ч. 1 ст. 26 Закона, не может превышать 10% от размера площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

Кроме того, обращаем Ваше внимание, что увеличение площади уточняемого земельного участка на предельный минимальный размер или на 10% от общей площади земельного участка, указанной в правоустанавливающем и (или) правоудостоверяющем документе, возможно только **однократно**.

Руководитель



Е.Г. Золоткова