

Письмо от 23.01.2019 № 10-0124-МС

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — Учреждение) в целях формирования единообразной практики применения действующего законодательства в части реализации положений части 4 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации) просит выразить позицию Росреестра по следующему вопросу.

Пунктом 2 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, (далее — ЗК РФ) установлено, что земельные участки, из которых при разделе образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Законом о регистрации, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК РФ, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Исходя из положений статьи 39.11 ЗК РФ и части 4 статьи 15 Закона регистрации государственный кадастровый учет земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть осуществлен без одновременной регистрации прав на такой образованный земельный участок.

Согласно части 14 статьи 41 Закона о регистрации, 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 (далее — ЕГРН) 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 Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на распоряжение таким земельным участком.

В письме Росреестра от 28.08.2017 № 14-10469-МС/17, адресованном в Минэкономразвития России, содержится позиция о том, что в рассматриваемом случае орган регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляет учет изменений исходного земельного участка, в том числе в части сведений о местоположении границы такого исходного земельного участка.

Между тем, Учреждение считает необходимым отметить, что в соответствии с частью 15 статьи 41 Закона о регистрации если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка, указанного в части 14 статьи 41 Закона о регистрации, не осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, аренды, доверительного управления, орган регистрации прав снимает такой земельный участок с государственного кадастрового учета, за исключением образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории, которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

Таким образом, действующим законодательством допускается ситуация, когда в отношении земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в орган регистрации могут не поступить документы, необходимые для государственной регистрации прав на него, и при наступлении обстоятельств, указанных в части 15 статьи 41 Закона о регистрации, органом регистрации прав такой земельный участок будет снят с государственного кадастрового учета.

Однако в таком случае не определен порядок «восстановления» в ЕГРН сведений о местоположении границ исходного земельного участка, из которого в результате раздела был образован земельный участок, снятый с государственного кадастрового учета в соответствии с частью 15 статьи 41 Закона о регистрации, содержащихся в ЕГРН до внесения в них изменений в связи с государственным кадастровым учетом указанного образованного земельного участка.

Кроме того, в рассматриваемом случае может возникнуть ситуация, при которой указанное «восстановление» сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, повлечет необходимость отражения в ЕГРН сведений о таком земельном участке как о многоконтурном земельном участке, порядок которого также не определен действующим законодательством.

По мнению Учреждения, в целях исключения неопределенности в вышеуказанной части, внесение изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, из которого в результате раздела был образован земельный участок, необходимо осуществлять одновременно с государственной регистрацией прав на такой образованный земельный участок, поскольку частью 4 статьи 41 Закона о регистрации определено, что государственный кадастровый учет измененного в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной — собственности, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на земельные участки, образованные из указанного земельного участка.