

20.01.2016г.

Филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Челябинской области направляет для сведения и учета в работе письмо Росреестра от 08.12.2015 № 19-исх/17589-СМ/15 по вопросу включения в государственный фонд данных, полученных в результате землеустройства, землеустроительной документации, составленной в отношении зон с особыми условиями использования территории, и внесения сведений о таких зонах в государственный кадастр недвижимости после 01.01.2016:

Согласно статье 2 Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», вступающего в силу с 01.01.2016 (Закон № 252-ФЗ), зоны с особыми условиями использования территорий исключаются из объектов землеустройства.

Кроме того, в соответствии с Законом № 252-ФЗ статья 87 Земельного кодекса РФ дополняется в том числе пунктом 5.1 следующего содержания: «Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории являются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости. Требования к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности».

Таким образом, со дня вступления в силу Закона № 252-ФЗ землеустроительная документация в отношении зон с особыми условиями использования территорий не составляется.

Вместе с тем, статьей 4 Гражданского кодекса РФ (Кодекс) установлено следующее:

- акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и **применяются к отношениям**, возникшим после введения их в действие;
- действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, **только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом;**
- по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, **он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.** Отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 Кодекса.

Согласно статье 422 Кодекса:

- договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения;

- если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В соответствии со статьей 6 Закона № 252-ФЗ:

- Закон № 252-ФЗ вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых названной статьей установлены иные сроки вступления их в силу;

- пункт 6 статьи 1, статьи 2 и 4 Закона № 252-ФЗ вступают в силу с 1 января 2016 года;

- подпункт «б» пункта 1, пункт 4 статьи 3, часть 1 статьи 5 Закона № 252-ФЗ вступают в силу с 1 января 2018 года.

Таким образом, Законом № 252-ФЗ не установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В связи с изложенным, полагаем:

- в случае поступления до 01.01.2016 землеустроительной документации, составленной в отношении зон с особыми условиями использования территорий (документация), в территориальный орган Росреестра для включения документации в ГФД, документация подлежит включению в ГФД в том числе и после вступления в силу Закона № 252-ФЗ. Аналогичный подход применяется и в случае если указанная выше документация возвращена заявителю на доработку (то есть после устранения замечаний документация также подлежит включению в ГФД);

- в случае поступления после 01.01.2016 документации составленной по результатам выполнения работ в рамках государственных контрактов (договоров), заключенных до 01.01.2016, в территориальный орган Росреестра для включения документации в ГФД, документация подлежит включению в ГФД;

- в случае поступления после 01.01.2016 документации, составленной по результатам работ в рамках государственных контрактов (договоров), заключенных после 01.01.2016, документация не подлежит включению в ГФД.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области