

Письмо № ОГ-Д23-4496 от 18 апреля 2017 г. по вопросу уточнения местоположения границ ранее учтенных объектов недвижимости.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение и 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, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Исходя из содержания Вашего обращения не представляется возможным определить, какой именно нормативный правовой акт подразумевается под «новым законом о межевании земель». Кроме того, в обращении отсутствуют сведения о принадлежащем Вам земельном участке и документах о правах на землю, в связи с чем дать объективную правовую оценку в сложившейся ситуации не представляется возможным.

При этом считаем необходимым отметить, что с 1 января 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), которым сведения Единого государственного реестра прав на недвижимость и государственного кадастра недвижимости объединены в единую федеральную систему – Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством

Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. Объекты недвижимости, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не предусматривается требований к правообладателям земельных участков, являющихся ранее учтенными объектами недвижимости, по определению местоположения их границ и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются на усмотрение правообладателей таких объектов.

При отсутствии сведений о таких объектах в Едином государственном реестре недвижимости сведения о них могут быть внесены в ЕГРН согласно статье 69 Закона № 218-ФЗ на основании представленного в орган регистрации прав заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и документа, устанавливающего или подтверждающего право на такой объект недвижимости (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 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Отсутствие в таком документе сведений о местоположении границ (контур) объекта недвижимости не является основанием для принятия решения об отказе во внесении сведений о таком объекте недвижимости в ЕГРН (часть 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ). Представление в указанном случае межевого плана земельного участка не требуется.

Следует учитывать, что Законом № 218-ФЗ не ограничен перечень вышеуказанных документов, представляемых в качестве оснований для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости. В связи с этим сведения о ранее учтенном объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН на основании любого документа, устанавливающего или подтверждающего право заинтересованного лица на соответствующий объект недвижимости, при этом такой документ должен быть выдан

уполномоченным органом (организацией), отвечать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания.

Уточнение местоположения границ земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 22, частями 1 и 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ, статьями 39 и 40 Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», и сроками не ограничивается.