



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

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»  
по Санкт-Петербургу**

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124  
тел. (812) 408-98-00, тел./факс (812) 408-98-65  
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757  
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемые организации

(по списку)

30 ИЮЛ 2018

№

всх/05920

На № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.05.2018 №Д23и-2575 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Приложение: на 3 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.  
(812) 408-98-16

**Письмо Департамента Недвижимости Минэкономразвития России от 16.05.2018**

**№Д23и-2575**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее — Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение Государственной компании «Автодор» (далее — ГК «Автодор») о проблемах, связанных с изъятием для государственных нужд земельных участков, необходимых для реализации проекта строительства сообщает.

Согласно части 3 статьи 60 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав на объекты недвижимости, изъятые для государственных или муниципальных нужд, осуществляется на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

С заявлением о государственном кадастровом учете от имени лиц, права на недвижимое имущество которых подлежат прекращению в соответствии с решением об изъятии недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд вправе обратиться орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие данное решение, или организация, на основании ходатайства которой принято данное решение (часть 7 статьи 60 Закона № 218-ФЗ).

Частью 10 статьи 60 Закона № 218-ФЗ установлено, что снятие с государственного кадастрового учета и прекращение государственной регистрации прав на исходные земельные участки, права на которые прекращаются в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд, осуществляются только одновременно с осуществлением государственной регистрации прав на земельные участки, образованные на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе на земельные участки, права на которые у граждан или юридических лиц возникают на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд или решения суда о таком изъятии.

Законом № 218-ФЗ установлено общее требование об одновременном осуществлении государственной регистрации прав в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков (часть 2 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (часть 3 статьи 41 закона № 218-ФЗ).

При этом статьей 14 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что:

- государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием объекта недвижимости, за исключением трех случаев, включая осуществление государственного кадастрового учета в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (пункт 2 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ);

- государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета возможна при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с возникновением права на образованный земельный участок в том числе в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (пункт 2 части 4 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Одновременно с заявлением о государственной регистрации прав на образуемые земельные участки возможна подача заявления о государственной регистрации перехода прав на такие земельные участки. При этом с учетом пункта 44 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества возможна при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, в рамках реализации положений статьи 60 Закона № 218-ФЗ собственник исходного земельного участка должен представить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок, образованный на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, который остается в его собственности.

Вместе с тем, следует учитывать, что в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 569 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд может содержать положения о правах на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, которые прекращаются и (или) возникают на основании соглашения об изъятии недвижимости.

Таким образом, в случае если в силу изъятия для государственных или муниципальных нужд на основании соответствующего решения в результате раздела исходного земельного участка образуется земельный участок, подлежащий изъятию, и земельный участок, права на который возникают у собственника исходного земельного участка, то права на такие образуемые земельные участки должны возникать на основании соглашения об изъятии, заключаемого в соответствии со статьями 569 и 56 10 ЗК РФ.

Необходимо отметить, что такое соглашение заключается лицами, указанными в пункте 2 статьи 56 10 ЗК РФ, то есть в числе прочего и органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии земельного участка.

Согласно части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 Закона № 218-ФЗ.

Таким образом, на соглашения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в полной мере распространяются положения части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, в связи с чем для осуществления государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые на основании решения об изъятии, в том числе на земельные участки, право собственности на которые возникает у собственника исходного земельного участка, направление отдельного заявления о государственной регистрации прав в отношении такого земельного участка со стороны этого собственника не требуется.

В случае если права на земельные участки, образуемые на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, возникают у граждан или юридических лиц на основании решения суда (статья 56 11 ЗК РФ), то, по мнению Департамента недвижимости, в каждом конкретном случае в вопросах осуществления его реализации, в том числе в части возникновения прав на образуемые земельные участки, следует руководствоваться содержанием соответствующего решения суда.