

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

31.08.2022 № 14-7452-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях реализации Дорожной карты реализации мероприятий по проекту «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» на 2022 – 2024 годы (поручение от 17.05.2022 № ОС-039/22), в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, документы на которые оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) и расположенных на них объектов недвижимости, полагает необходимым обратить внимание на следующее.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона № 122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП выданные после введения в действие Закона № 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 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 27.10.1993 № 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 17.09.1991 № 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 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

В силу статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится *по желанию их обладателей*.

При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК) государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ права на объект недвижимости.

На основании статьи 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»:

исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, вправе обеспечивать проведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

в указанных целях исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации:

- осуществляют *прием заявлений граждан* на проведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

- подают *от имени граждан* (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства, иные необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, а также получают документы после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Таким образом, принимая во внимание положения статей 15, 18, 21 Закона № 218-ФЗ:

с заявлениями о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости от имени гражданина вправе обратиться соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления (форма заявления определена в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310);

в заявлении в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, должны быть указаны статья 12 Закона № 93-ФЗ и реквизиты заявления гражданина, поступившего в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (учитывая, что форма данного заявления не установлена, оно может быть подано в свободной форме). Кроме того, указанное заявление гражданина должно быть представлено в орган регистрации прав в качестве документа, подтверждающего полномочия органа государственной власти или органа местного самоуправления действовать от имени гражданина;

к заявлению прилагаются межевой или технический план объекта недвижимости в форме электронного документа (если заявлен государственный кадастровый учет) и оригинал документа, являющегося основанием для осуществления государственной регистрации прав (за исключением случаев, если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, судебный акт).

При этом в части уплаты государственной пошлины предлагаем руководствоваться следующим:

если право собственности гражданина на земельный участок возникло на основании документа, в котором поименован вид права «собственность», оно было зарегистрировано в порядке, действовавшем до вступления в силу Закона № 122-ФЗ (т.е. до 31.01.1998), в том числе ему выдано свидетельство на право собственности на землю (государственный акт), такое право собственности считается ранее возникшим и в данном случае государственная пошлина за государственную регистрацию ранее права собственности на земельный участок не уплачивается;

если в документе, выданном в отношении предоставленного до 30.10.2001 (в том числе до 31.01.1998) земельного участка, не указан вид права или указан иной вид права – право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, право собственности не является ранее возникшим и в этом случае государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности на земельный участок уплачивается в размере, установленном подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 НК;

если государственная регистрация прав осуществлена соответствующим уполномоченным органом (организацией) после 31.01.1998, но до создания на территории соответствующего субъекта Российской Федерации учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то такая государственная регистрация считается осуществленной в соответствии с Законом № 122-ФЗ. Соответственно, государственная пошлина за повторную государственную регистрацию (осуществляемую территориальным органом Росреестра) права на объект недвижимости, которое было зарегистрировано в указанный период в соответствии с Законом № 122-ФЗ уполномоченным органом (организацией), осуществлявшим регистрацию прав и учет объектов недвижимого имущества, не должна взиматься.

Кроме того, Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 518-ФЗ) устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения сведений о них в ЕГРН.

В целях реализации Закона № 518-ФЗ уполномоченные органы проводят на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации и муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

Учитывая изложенное, полагаем, что если орган государственной власти, орган местного самоуправления располагает сведениями о правообладателе объекта недвижимости, подпадающего под действие Закона № 93-ФЗ, в том числе позволяющими идентифицировать его личность, в его распоряжении имеются правоудостоверяющие или правоустанавливающие документы:

для целей государственной регистрации ранее возникших прав необходимо получение органом местного самоуправления заявления, предусмотренного пунктом 1 части 2 статьи 12 Закона № 93-ФЗ (что может быть в том числе организовано посредством выездного приема таких заявлений);

если в отношении объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ и *одновременно* подпадающих под действие Закона № 518-ФЗ, не поступило от правообладателя такого объекта недвижимости заявление, предусмотренное пунктом 1 части 2 статьи 12 Закона № 93-ФЗ, необходимо проведение мероприятий, предусмотренных Законом № 518-ФЗ, с целью обеспечения внесения сведений о таких правообладателях в кадастр недвижимости ЕГРН.

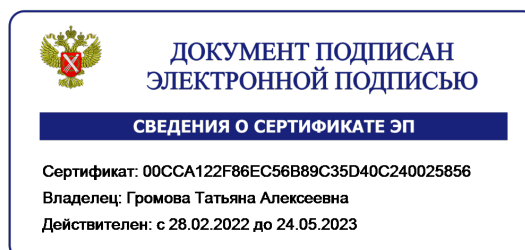
Одновременно территориальным органом Росреестра предлагается активизировать работу, направленную на наполнение ЕГРН сведениями о правообладателях объектов недвижимости, в частности:

проводить на постоянной основе работу, в том числе информационного характера, направленную на стимулирование граждан к оформлению своих прав на недвижимость в соответствии с Законом № 218-ФЗ, либо путем подачи ими заявлений об осуществлении государственной регистрации ранее возникших прав самостоятельно, либо через уполномоченные в соответствии со статьей 12 Закона № 93-ФЗ органы;

проводить разъяснительную работу с органами государственной власти, органами местного самоуправления, оказывая им необходимое содействие, при реализации положений статьи 12 Закона № 93-ФЗ (например, в части организации выездных приемов в сельские поселения, на территорию садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ).

При этом внесение в кадастр недвижимости ЕГРН сведений о правообладателе в порядке Закона № 518-ФЗ следует рассматривать как дополнительный способ наполнения ЕГРН соответствующими сведениями, приоритетным является государственная регистрация прав в реестре прав, ограничений прав, обременений недвижимости ЕГРН.

Настоящее письмо необходимо также довести до уполномоченных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.



Т.А. Громова