

Заместителю
✓ Министра экономического
развития Российской Федерации –
✓ руководителю Росреестра
В.В. Абрамченко

Уважаемая Виктория Валериевна!

1. Согласно пункту 43 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Вместе с тем, до 01.10.2013 согласно положениям пункта 5 части 3 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), орган кадастрового учета принимал решение об отказе в постановке на учет земельного участка, если одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта. Данная норма применялась только к образуемым земельным участкам (письмо Минэкономразвития России от 07.03.2013 № ОГ-Д23-1058). Затем, после вступления в силу Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», а именно в связи с утратой силы пункта 5 части 3 статьи 27 Закона о кадастре, данная норма перешла в статью 26 часть 2 пункт 7 Закона о кадастре и с 01.10.2013 стала применяться не только к образуемым земельным участкам, но и к уточняемым земельным участкам (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 07.10.2014 № 10-3202-КЛ). Вывод в письме сделан исходя из положений статьи 11.9 Земельного кодекса. Однако, статья 11.9 Земельного кодекса определяет требования к образуемым и измененным земельным участкам. Измененный участок - это участок, сохраненный в измененных границах из которого образован другой земельный участок путем выдела или раздела (п. 4 ст. 11.4 и п. 1 ст. 11.5 Земельного кодекса), т.е. это не уточняемый земельный участок, следовательно, требования, указанные в статье 11.9 Земельного кодекса не могут распространяться на уточняемые земельные участки.

На основании вышеизложенного просим разъяснить: применимо ли положение пункта 43 части 1 статьи 26 Закона о регистрации: 1) к уточняемым (в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки) ранее учтенным земельным участкам, сведения о которых внесены в ГКН до 2008 года как «единое землепользование» под протяженными объектами

(автодороги, трубопроводы, линии электропередач) и расположены в пределах одного муниципального района, но проходящие через несколько муниципальных образований (сельских поселений); 2) к уточняемым (в том числе в связи с исправлением реестровой ошибки) многоконтурным земельным участкам, сведения о которых внесены в ГКН после 2008 года и до внесения сведений в ГКН о границах муниципальных образований.

2. Согласно пункту 1 статьи 60.2 Закона о регистрации, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, лесопарка, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

Хотелось бы отметить, что исходя из норм Гражданского кодекса, к вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом. Таким образом, аренда не является вещным правом. При этом, согласно статье 606 Гражданского кодекса по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование. Согласно статье 608 Гражданского кодекса право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Исходя из анализа положений указанных статей, договор аренды земельного участка может быть заключен только между собственником земельного участка и лицом, которому земельный участок передается во временное владение и пользование. Исходя из статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» такими собственниками земельных участков, права на которые не зарегистрированы, являются органы местного самоуправления городского округа, городского поселения, муниципального района; органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации; федеральные органы исполнительной власти. Также, согласно части 3 статьи 5 Земельного кодекса правообладателями земельных участков являются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и **арендаторы** земельных участков.

На основании вышеизложенного просим разъяснить, применимо ли положение пункта 1 статьи 60.2 Закона о регистрации в отношении земельных участков, собственность на которые не зарегистрирована, вместе с тем, имеются зарегистрированные договоры аренды на такие земельные участки.

Генеральный директор _____



М.И. Петрушина