



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001
28.11.2019 № Д23и-41317

Копия: Росреестр

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. № 10740/07.02-10-09.10.19

от 20 октября 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент) рассмотрел обращение _____ по вопросу оформления прав на земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование)

федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 3 Закона № 137-ФЗ до 1 марта 2022 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такие земельные участки соответствуют в совокупности условиям, установленным пунктом 2.7 названной статьи, в частности испрашиваемый земельный участок должен быть образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Порядок предоставления таких земельных участков установлен пунктом 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, согласно которому к заявлению гражданина или его законного представителя прилагаются:

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории указанной некоммерческой организации, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

протокол общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами такой некоммерческой организации или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в этой некоммерческой организации, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

Таким образом, в рамках порядка, установленного статьей 3 Закона № 137-ФЗ, предоставление сведений о земельном участке, из которого образуется испрашиваемый земельный участок, не требуется (в том числе правоустанавливающих документов на такой земельный участок либо документов, определяющих местоположение его границ).

В этой связи следует обратить внимание на следующие выводы, следующие из судебной практики:

- бездействие некоммерческого объединения по оформлению прав на общий земельный участок само по себе не может служить препятствием для члена этого объединения в реализации права на получение земельного участка в собственность (определение Верховного суда Российской Федерации от 5 апреля 2016 г. № 78-КГ16-3);

- член товарищества может реализовать свои права на приватизацию садового участка и в случае, если права на землю были прекращены, например в случае окончания срока действия договора аренды на земельный участок, составляющий территорию садоводства (определение Верховного суда Российской Федерации от 31 мая 2016 г. № 78-КГ16-19);

- сам по себе факт неустановления общих границ территории дачно-строительного кооператива не может служить безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о признании прав на земельный участок за членом такого кооператива (определение Верховного суда Российской Федерации от 6 декабря 2016 г. № 5-КГ16-149).

Из положений пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ следует, что садовый земельный участок образуется в результате раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ранее предоставленного в пользование соответствующей некоммерческой организации.

Таким образом, в случае, предусмотренном пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ земельный участок не может быть образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Принимая во внимание цель предоставления земельных участков в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, а также ограниченный срок действия такого порядка, по мнению Департамента, в случае если в отношении исходного земельного участка (имеется ввиду территория ведения гражданами садоводства/огородничества) не осуществлялся государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, сведения о таком земельном участке на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории и в межевом плане могут не отражаться.

Также следует отметить, что в случае если сведения об исходном земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), с учетом положений пункта 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, необходимо представить межевой план, подготовленный кадастровым инженером в связи с образованием такого земельного участка путем раздела участка, предоставленного ранее созданной некоммерческой организации, с сохранением исходного участка в измененных границах.

При этом отсутствие описания местоположения границ исходного земельного участка в ЕГРН не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета как в отношении образуемых из него земельных участков, так и в отношении внесения в сведения ЕГРН изменений характеристик исходного земельного участка (в частности, его площади) в связи с таким образованием и не требует предварительного (до образования новых земельных участков) уточнения местоположения границ исходного земельного участка.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

К.С. Хохлова
8 (495) 870-29-21 (доб. 18397)
Департамент недвижимости

Заместителю Министра
экономического развития Российской
Федерации – руководителю
Росреестра

Абрамченко В.В.

Чистопрудный бульвар, д. 6/19,
г. Москва, 101000

О государственном кадастровом
учете земельных участков

Уважаемая Виктория Валериевна!

В городе образовано 857 некоммерческих организаций, которым до 2001 года были предоставлены земельные участки для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Такие земельные участки предоставлялись в том числе и до введения государственного кадастрового учёта земельных участков.

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) установлена «временная» норма (пункт 2.7 статьи 3) о возможности приобретения членами некоммерческих объединений без проведения торгов в собственность бесплатно земельных участков для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства из земельного участка, предоставленного товариществу до дня вступления в силу Закона № 137-ФЗ.

Указанная норма позволяет оформить садовые участки, которые не подпадают под основания «упрощенной» государственной регистрации права, предусмотренной частью 1 статьи 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (дачная амнистия).

Обязательными условиями предоставления земельных участков на основании пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ является установление членства

04/095368
21/10/2019
21 17

обратившегося лица в некоммерческой организации, наличие оборотоспособности земельного участка, установление факта образования испрашиваемого участка из массива, предоставленного товариществу.

Уполномоченным органом по установлению совокупности и достаточности вышеуказанных критериев является орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по предоставлению земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (пункт 2.8. Закона № 137-ФЗ, статья 39.2. Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, именно органом местного самоуправления осуществляется проверка соответствия документов и обстоятельств требованиям части 2.7. статьи 3. Закона № 137-ФЗ при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (в случае, если требуется образовать земельный участок на основании подготовленной гражданином схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории) либо при принятии решения о предоставлении земельного участка.

В администрацию обращаются граждане – члены некоммерческих объединений в порядке части 2.7, 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ с заявлениями о предварительном согласовании предоставления и о предоставлении земельных участков в собственность без проведения торгов.

Администрацией, как уполномоченным органом по предоставлению земельных участков из муниципальной собственности, по итогам рассмотрения таких заявлений и документов принимаются решения в том числе о предварительном согласовании предоставления земельных участков.

В связи с чем, гражданин, после подготовки межевого плана в соответствии с решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, которым утверждена схема, обращается в орган регистрации прав за постановкой земельного участка на кадастровый учет.

Между тем, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии приостанавливает государственный кадастровый учет таких земельных участков

по причине отсутствия сведений в Едином государственном реестре недвижимости о границах земельного участка, который предоставлялся некоммерческой организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

В свою очередь, как следует из положений части 2.7. статьи 3 Закона № 137-ФЗ, принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка не ставится в зависимость от наличия сведений в Едином государственном реестре недвижимости о границах земельного участка, ранее предоставленного товариществу, равно как в указанной норме не установлено прямого требования об образовании земельного участка путем раздела как способа, предусмотренного Земельным кодексом Российской Федерации.

В противном случае возможность легализации садовых и огородных земельных участков в упрощенном порядке через решение органа местного самоуправления лишено всякого смысла, а также ставит в неравное правовое положение с гражданами, оформившими свои права по правилам дачной амнистии.

При этом «временный» статус нормы Закона № 137-ФЗ не позволит осуществить государственный кадастровый учет всего массива товарищества, либо уточнить его границы в Едином государственном реестре недвижимости для последующего раздела в целях оформления земельных участков, входящих в его состав.

В связи с чем, отказ в осуществлении кадастрового учета таких земельных участков создаст общую социальную напряженность среди граждан – членов некоммерческих организаций.

Кроме того, орган регистрации прав, пересматривая основания и допустимость предварительного согласования предоставления, по сути давая оценку правомерности принятого органом местного самоуправления решения, принимает на себя функции, которые законом на данный орган не возложены, и подменяет полномочия органа местного самоуправления.

Администрация полагает, что если органом местного самоуправления установлен факт того, что испрашиваемый земельный участок входит в границы земельного участка, ранее предоставленного некоммерческому объединению согласно сведениям соответствующего распорядительного акта, то у органа регистрации прав имеются основания для государственного кадастрового учета такого земельного участка в соответствии с решением о предварительном согласовании предоставления.

С учетом изложенного, просим Вас выразить позицию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу государственного кадастрового учета и регистрации прав на земельные участки, образованные из состава территории, предоставленной некоммерческой организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, в частности о необходимости применения способа раздела земельного участка, ранее предоставленного такому объединению, а также о необходимости обязательной постановки на государственный кадастровый учет земельного участка - массива товарищества, либо уточнения его границ.