

Доклад начальника отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Челябинской области Э.А. Столяровой

Основания возникновения права муниципальной собственности

Особенности возникновения и регистрации права муниципальной собственности в действующем законодательстве не установлены. Вместе с тем необходимо отметить следующие направления возникновения права муниципальной собственности:

1. В порядке разграничения государственной собственности на землю, которая осуществляется в соответствии со [ст. 3.1](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее — Закон № 137-ФЗ).

2. Возникновение права муниципальной собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом (**бесхозные недвижимые вещи** ст. 225 ГК РФ).

Право муниципальной собственности в данном случае регистрируется на основании решения суда о признании права муниципальной собственности на, принятые на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

Порядок принятия на учет бесхозных недвижимых вещей (далее - Порядок) утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.11.2013 № 701, вступившим в силу с 01.01.2015.

3. Возникновение права муниципальной собственности на имущество, которое приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

4. В порядке перераспределения имущества между публично-правовыми образованиями, установленном статьей 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

5. Возникновение права муниципальной собственности на земельный участок или земельной доли от права собственности, на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью городского округа, городского или сельского поселения либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка (ст. 19 ЗК РФ).

Условия и порядок отказа лица, в том числе от права собственности на земельный участок установлен пунктом 2 ст. 53 ЗК РФ.

Порядок проведения государственной регистрации права муниципальной собственности установлен ст. 30.2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее — Закон о регистрации).

6. Признание ранее возникших прав (ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации).

Исходя из анализа представленных заявлений о государственной регистрации прав от ОМС за период с 01.07.2016 по 25.08.2016 необходимо отметить следующее.

Общее количество поступивших заявлений о государственной регистрации прав от ОМС за указанный период составило **3769**, из них приостановлено - **369**, что в процентном соотношении составляет примерно **10%**, принято решений об отказе в проведении государственной регистрации — **19** (примерно **1%**).

Основными причинами приостановок государственной регистрации являются:

- непредставление правоустанавливающего документа, либо документы, представленные на государственную регистрацию прав, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- объект недвижимого имущества не учтен в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";
- в качестве правоустанавливающего документа представлено дополнительное соглашение к договору аренды земли о продлении срока действия договора аренды, что противоречит ст. 39.6 ЗК РФ.
- на государственную регистрацию представлено заявление в отношении многоквартирного дома (не является самостоятельным объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации);
- не представлены документы, подтверждающие соблюдение порядка предоставления земельного участка в аренду без торгов;
- в нарушение ст. 25 Закона о регистрации на вновь созданный объект (автомобильной дороги) не представлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- в нарушение требований ст.16 Закона о регистрации муниципальный контракт не подписан УКЭП заявителя, сторонами договора;
- в нарушение ст. 24 Закона о регистрации представлен договор по отчуждению долей в праве общей долевой собственности в простой письменной форме.
- В нарушение ст. 10 Закона № 154-ЗО «О земельных отношениях», устанавливающей случаи однократного предоставления гражданам в собственность бесплатно земельных участков, в том числе для ведения садоводства представлен дважды бесплатно.

Необходимо отметить, что количество решений о приостановлении и отказов является одним из показателей эффективности деятельности Управления, который влияет на формирование рейтинга Управления в системе территориальных органов Росреестра.

Однократность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, членам садового некоммерческого объединения в собственность бесплатно

Порядок предоставления земельного участка членам садового некоммерческого объединения в собственность бесплатно осуществляется в соответствии с п. 2.7 ст. 3 Федерального закона от 21.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ).

Регулирование земельных отношений на территории Челябинской области осуществляется на основании Закона Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях» (далее — Закон № 154-ЗО).

Положениями п.п. 6 и 7 ст. 39.5, п. 1 ст. 39.19 ЗК РФ, п. 2.7. ст. 3 Закона № 137-ФЗ в их системной взаимосвязи следует, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется *бесплатно и однократно* гражданам в том числе, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В силу подпункта 4 п. 1 ст. 10 Закона № 154-ЗО земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, *однократно предоставляются гражданам в собственность бесплатно из земель*, не ограниченных в обороте, в том числе для садоводства или огородничества - гражданам, проживающим на территории Челябинской области.

При этом в п. 4 ст. 10 Закона № 154-ЗО установлено, что по основаниям, установленным настоящей статьей, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, *не предоставляется гражданам, у которых имеется земельный участок* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве собственности, гражданам, у которых имеется земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок), животноводства, дачного строительства, садоводства, огородничества на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или *на праве собственности*, а также гражданам, права которых на указанные земельные участки были прекращены после вступления в силу настоящего Закона.

Изменения в Закон о регистрации 2016

1. Внесены изменения в ст. 24 Закона о регистрации, в соответствии с которыми нотариальному удостоверению подлежат **сделки по отчуждению долей** в праве общей собственности на недвижимое имущество, **в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке** (Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ "О внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Таким образом, если раньше нотариальному удостоверению подлежали только сделки *по продаже* долей в праве собственности *постороннему лицу*, то с учетом новой редакции нотариальному удостоверению подлежат сделки *по отчуждению* (не только продаже) доли в праве собственности — *вне зависимости от того, отчуждаются ли доли в праве постороннему лицу*.

Кроме того, требования к нотариальной сделке распространяются и на случаи *отчуждения всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке* (изменения вступили в силу со 02.06.2016).

2. Внесены изменения в ст. 30 Закона о регистрации сделки по отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнего или ограниченно дееспособного гражданина, подлежат нотариальному удостоверению (раньше только по продаже имущества указанных лиц). Данные изменения вступили в силу 02.06.2016.

3. С 04.07.2016 отменено требование о нотариальном удостоверении сделок **по отчуждению земельных долей** (п. 3 ст. 24.1 Закона о регистрации).

4. Внесены изменения в ст. 14 Закона о регистрации, согласно которой проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется **выпиской из Единого государственного реестра прав**.

Изменения в земельное законодательство

1 марта 2015 года вступил в законную силу Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее - Федеральный закон № 171-ФЗ).

Указанным законом регламентируются вопросы правового регулирования земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (публичных земель), в части образования земельных участков, возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки.

Среди основных нововведений в федеральном законодательстве можно выделить следующие.

Установление нового порядка предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; определение особенностей приобретения указанными лицами земельных участков на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно; распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, заключение договора аренды.

Согласно внесенным в законодательство изменениям аукцион рассматривается как общее правило приобретения прав на публичные земли для строительства коммерческой недвижимости с детальным регулированием соответствующих процедур. На «бесторговое» приобретение публичных земель можно рассчитывать только в ограниченном числе случаев, установленных Земельным кодексом РФ (далее — ЗК РФ) (п. 2 39.3, п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Помимо изложенного, одной из главных новелл является то, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, *лишен преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов* (п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ).

По общему правилу с арендатором по истечении срока должен быть заключен **договор аренды на новый срок по результатам торгов.**

Статьями 39.6 и 39.8 ЗК РФ установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка **без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды.**

Так, *случаи*, при которых допускается заключение нового договора *аренды без проведения торгов*, установлены п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ (к таким случаям отнесены: земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных п. 13,14 или 20 ст. 39.12 ЗК РФ); земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства).

Условия реализации такого права установлены пунктом 4 указанной статьи. Одним из таких условий является, например,

заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным п.1 и 2 ст. 46 ЗК РФ;

на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-30 п. 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов).

При отсутствии вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем такой земельный участок может быть вновь предоставлен прежнему арендатору по истечении срока действия договора аренды **только по результатам аукциона.**

При этом обращаем внимание, что при проведении правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию, в том числе договоров аренды (купли-продажи), проверяется соблюдение установленных **законодательством условий предоставления земельного участка** определенному лицу, а именно имел ли место сам факт проведения определенной, предусмотренной законом процедуры предоставления земельного участка (например, проводились ли торги, соответствуют ли основания предоставления или продажи земельного участка без торгов, указанным основаниям в п.п. 2 ст. 39.6 или 39.3 ЗК).

По вопросу о возможности продления договора аренды земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **на неопределенный срок** при условии дальнейшего пользования имуществом по истечении срока аренды и отсутствия возражений арендодателя (п. 2 ст. 621 ГК РФ), каких-либо исключений не установлено.

Арендные отношения могут быть продлены в порядке п. 2 ст. 621 ГК РФ на неопределенный срок без необходимости заключения новых договоров либо дополнительных соглашений к нему (позиция Минэкономразвития России вопрос 6 в письме от 24.03.2015 № 6786-ПК/Д23и).

При этом такие договоры, либо соглашения к ним, государственной регистрации не подлежат.

О сроке договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений
(п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ)

Пунктом 9 ст. 39.8 ЗК установлен срок договора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса) в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений.

Договор аренды такого земельного участка, заключается на срок, превышающий **в два раза срок**, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти **в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений**. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается **исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений** в соответствии с положениями настоящего пункта.

Сроки, необходимые для строительства в зависимости от категории объекта капитального строительства, который планируется построить, а также в зависимости от работ и изысканий, которые необходимо осуществить установлены *Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/ "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений"*.

Сведения о параметрах строящегося объекта капитального строительства указывается в извещении о проведении аукциона (п. 21 ст. 39.11 ЗК).

В отношении распоряжения земельными участками, госсобственность на которые не разграничена отмечаю следующее.

С 1 марта 2015 года полномочиями по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена,

наделены органы местного самоуправления поселений в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения.

При этом органы местного самоуправления муниципального района такими полномочиями наделены только в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Органы местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом (ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее — Закон № 137-ФЗ).

С 01.01.2017 Федеральным законом от 03.07.2016 № 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения в ст. 3.3 Закона № 137-ФЗ, в соответствии с которыми полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, у сельских поселений отсутствуют.

Согласно п. 2 ст. 3.3 Закона № 137-ФЗ, в редакции, вступающей в силу с 01.01.2017 полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, распределены следующим образом

органы местного самоуправления городского округа осуществляют такие полномочия в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органы местного самоуправления городского поселения - в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органы местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

Сельские поселения такими полномочиями с 01.01.2017 не наделяются.

Возможность уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключенного по результатам торгов, изменения условий договора по предоставлению земельных участков

Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены существенные изменения в ст. 448 ГК РФ, уточняющие возможность уступки прав по таким сделкам (письмо Минэкономразвития от 14.07.2016 № 21046-

ПК/Д23и).

С 01.06.2015 в частности, ст. 448 ГК РФ дополнена п. 7, согласно которому, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом. (при этом в первом предложении данной нормы указание на то, что иное может быть установлено др. нормативными актами отсутствует).

В соответствии со ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается, также особенности сдачи в аренду земельных участков и др. обособленных природных объектов.

Кроме того, согласно п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Так, в частности, на основании п. 9 ст. 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Таким образом, передача прав и обязанностей арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по соответствующему договору, в том числе заключенному по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьему лицу возможно при аренде такого земельного участка на срок более чем пять лет (письмо Минэкономразвития от 14.07.2016 № 21046-ПК/Д23и).

Порядок регистрации прав на линейные объекты, в том числе подземные сооружения

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, для строительства, реконструкции которых не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство, осуществляется в соответствии со ст. 25.3 Закона о регистрации на основании декларации об объекте недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором возведен данный объект.

Законом Челябинской области от 27.05.2010 № 589-ЗО определен перечень объектов разрешение на строительство которых не требуется, и условия их строительства и реконструкции.

При несоблюдении хотя бы одного из условий, установленных данным законом, строительство, реконструкция линейных объектов осуществляются в соответствии с требованиями Гр 51 ГрК (регистрация в порядке ст. 25 Закона о регистрации).

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества является **декларация о таком объекте недвижимого имущества**, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № 447 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества».

При этом в качестве документа на земельный участок, может быть представлен только **правоустанавливающий документ на такой земельный участок**.

Разрешение на использование земель или земельного участка, на которых могут размещаться объекты в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» **не является правоустанавливающим документом на земельный участок**, так как такое решение не устанавливает вид права на земельный участок и не подлежит государственной регистрации.

В отношении проведения кадастрового учета объекта недвижимости для строительства, реконструкции которых не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство отмечаем следующее.

В силу п. 9 ст. 25 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ №О государственном кадастре недвижимости» постановка на учет такого объекта недвижимости, осуществляется на основании декларации о таком объекте недвижимости, представленной вместе с заявлением о государственной регистрации прав в соответствии со [статьей 25.3](#) Закона о регистрации.

При этом правила настоящей статьи не ограничивают заявителя в возможности постановки на учет указанного объекта недвижимости на основании [заявления](#) о постановке на учет указанного объекта недвижимости и необходимых для такого учета документов, до обращения за проведением государственной регистрации.

Поскольку после государственной регистрации прав в упрощенном порядке, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен направить декларацию, представленную заявителем вместе с заявлением о государственной регистрации прав, в орган кадастрового учета для постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости.

В отношении регистрации права собственности на объекты недвижимости для строительства, реконструкции которых не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации

выдача разрешения на строительство в рамках реализации положений [главы V.6](#) Земельного кодекса «Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута» отмечаем, что в настоящее время не представляется возможной.

Вместе с тем обозначенный вопрос урегулирован в положениях [статьи 40](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее — Закон № 218-ФЗ), вступающего в силу 1 января 2017 г.

Согласно п. 10 ст. 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав *на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными [законами](#) не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства* осуществляются на основании *технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с [Земельным кодексом](#) Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.*

**Информация о порядке взаимодействия между органом,
осуществляющим государственную регистрацию прав,
и органом исполнительной власти по осуществлению
государственного земельного надзора**

в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ

В ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (далее — Закон № 218-ФЗ) установлено, что в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведения могут вноситься в том числе:

в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества (ст. 8, 9 Закона № 218-ФЗ);

в уведомительном порядке - при внесении в установленных Законом № 218-ФЗ случаях дополнительных сведений, внесение которых в ЕГРН не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости (ст. 36.1 Закона № 218-ФЗ).

В порядке межведомственного взаимодействия в ЕГРН вносятся в качестве *дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества*:

в кадастр недвижимости в том числе *сведения о результатах проведения государственного земельного надзора* (подпункт 15 п. 5 ст. 8 Закона № 218-ФЗ).

в реестр прав на недвижимости *сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд* (подпункт 8 п. 3 ст. 9 Закона № 218-ФЗ (дополнительные сведения, внесение которых не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости)).

**Правила направления документов
(содержащихся в них сведений), необходимых
для внесения сведений в ЕГРН, в порядке межведомственного
информационного взаимодействия
(ст. 32 Закона 218-ФЗ)**

Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 утверждены Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых для внесения в ЕГРН (вступает в силу с 1 января 2017 г.)

По завершении проверки, осуществляемой в рамках государственного земельного надзора, федеральные органы (их территориальные органы), уполномоченные на проведение такой проверки направляют в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения о выявленном нарушении земельного

законодательства Российской Федерации, а также документ, содержащий сведения об устранении выявленных нарушений земельного законодательства Российской Федерации.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) **в течение пяти рабочих дней** с даты вступления в силу решений (актов). Перечень документов и сведений определен ч. 1 ст. 32 Закона № 218-ФЗ, в число которых входят в том числе сведения о результатах проведения государственного земельного надзора.

За непредставление указанных документов (сведений) уполномоченный на их предоставление орган, **несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации** (п. 21 ст. 32 Закона № 218-ФЗ).

Порядок внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия

Такие сведения вносятся в ЕГРН органом регистрации прав в срок не позднее **пятнадцати рабочих дней** с даты поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов, либо направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН если представленные решения (акты), приняты органами государственной власти или органами местного самоуправления, к полномочиям которых не отнесено принятие таких решений (актов) (п.1,2 ст. 34 Закона о регистрации недвижимости).

В соответствии с п. 1 ст. 33 Закона о регистрации недвижимости в случае, если указанные сведения не внесены в ЕГРН в установленные сроки, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с *заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН* (форма заявления о внесении отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920)

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения данного заявления, *самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти и органах местного самоуправления.*

Органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в соответствии со ст. 32 настоящего Федерального закона (п.п. 2, 3 ст. 33 Закона о регистрации недвижимости).

Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (ст. 62 Закона № 218-ФЗ)

Приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 утверждены формы выписок из ЕГРН, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде" (вступает в силу с 01.01.2017).

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора, сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для

государственных и муниципальных нужд выдаются в **форме выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975, вступающим в силу с 01.01.2017.

Согласно п. 1 ст. 63 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются **бесплатно** по запросам о предоставлении сведений, в том числе федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в **срок не более трех рабочих дней** со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, если иной срок не установлен настоящим Федеральным законом (п. 9 ст. 62 Закона № 218-ФЗ).

Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (включая формы запросов о предоставлении сведений, порядок и способы направления запросов о предоставлении сведений, формы предоставления сведений, их состав и порядок заполнения таких запросов), утвержден приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968, вступающим в силу с 01.01.2017.

Порядок внесения сведений в ЕГРН в уведомительном порядке. (глава 5 Закона № 218-ФЗ)

К таким сведениям отнесены в том числе сведения о внесении в ЕГРН *записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации* (ст. 36.1 Закона № 218-ФЗ, введенная Федеральным законом от 03.07.2016 № 354-ФЗ).

Такая запись вносится в ЕГРН *на основании заявления уполномоченного исполнительного органа государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, а также материалов, подтверждающих неустранение правонарушений, связанных с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации*, **в срок не более пяти рабочих дней** со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления.

Указанная запись *погается*:

на основании обращения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и судебного акта об отказе в удовлетворении требования органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изъятии такого земельного участка в связи с его неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, либо одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности лица, приобретшего такой земельный участок по результатам публичных торгов, либо одновременно с государственной регистрацией права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на такой земельный участок (п. 2 ст. 36.1);

без заявления его правообладателя на основании заявления любого заинтересованного лица и вступившего в законную силу судебного акта о погашении этой записи (п. 3 ст. 36.1).

Наличие указанной записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного собственником земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или его законным представителем на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права на соответствующий земельный участок или обременения соответствующего земельного участка (п. 4 ст. 36.1 Закона о регистрации недвижимости).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан ежемесячно в электронной форме не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, направлять в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора (в отношении земель оборот которых регулируется Законом об обороте 101-ФЗ) сведения о государственной регистрации перехода прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которых в ЕГРН содержатся сведения о результатах проведения государственного земельного надзора, указывающие на неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование с нарушением законодательства Российской Федерации.

Такие сведения предоставляются в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора бесплатно (п. 21 ст. 6 Закона об обороте вступает в силу с 1 января 2017 года).