



**АССОЦИАЦИЯ «СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**ПРАВОВОЙ ОБЗОР В ФОРМЕ
«ВОПРОС-ОТВЕТ»
В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК

г. Саратов, 2020

Настоящий специальный выпуск Правового обзора в форме «Вопрос-ответ» в сфере земельных и имущественных отношений подготовлен Исполнительной дирекцией Ассоциации «Совет муниципальных образований Саратовской области» совместно с Управлением Росреестра по Саратовской области по итогам проведенных в феврале-марте 2020 года кустовых семинаров-совещаний в целях оказания практической помощи органам местного самоуправления Саратовской области по вопросам, возникающим в деятельности по обращению с землей и имуществом.

Вопрос: *Необходимо ли проводить проверку исполнения предписания, если проверяемое лицо заранее предоставило доказательства устранения нарушений, указанных предписаний?*

Ответ: Проводить проверку необходимо, поскольку истечение срока исполнения выданного предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, является основанием для проведения внеплановой проверки.

А само предписание, будет считаться исполненным только с момента составления акта по результатам внеплановой проверки.

Вопрос: *В МР много заброшенных домов и участков, которые зарастают сорной растительностью, завалены бытовыми отходами, собственников найти невозможно либо правопреемники не оформляют должным образом данное имущество, есть и нерадивые собственники у которых земельные участки заросли деревья. Как поступить в вышеуказанной ситуации и какие полномочия у специалистов, осуществляющих муниципальный земельный контроль?*

Ответ: Специалисты муниципального земельного надзора уполномочены на проведения плановых и внеплановых проверок по соблюдению земельного законодательства в отношении перечисленных земельных участков. Так в случае выявления использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, считаем возможным привлечение нерадивых собственников к административной ответственности по ст. 8.8. КоАП РФ, только при наличии состава административного правонарушения.

В иных случаях, возможно, речь идет о выявлении и последующей постановки на учет бесхозного имущества, в рамках полномочий органов местного самоуправления.

Вопрос: *Имеет ли право муниципальный инспектор в рамках муниципального земельного контроля выдать предписание по ст. 26 ЗК РФ для установления границ земельного участка, в случае если земельный участок стоит на кадастровом учете с правами, но без границ?*

Ответ: Согласно п. 1 ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В связи с чем, инспектор МЗК не уполномочен выдавать проверяемому лицу в подобной ситуации предписание по ст. 26 ЗК РФ. Поскольку сами права гражданина уже зарегистрированы, о чем у последнего имеются документы, выданные в установленном законом порядке.

Вопрос: Кто и когда должен возбудить дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ, в случае неуплаты административного штрафа?

Ответ: Часть 1 ст. 20.25 КоАП РФ предусматривает возможность назначения наказания за неуплату административного штрафа в срок, установленный ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ, в виде наложения административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

Правом составления такого протокола наделено лицо, уполномоченное на рассмотрение административного дела.

В случае истечения срока на добровольную оплату административного штрафа и не поступления денежных средств по реквизитам указанным в постановлении, уполномоченное лицо МЗК направляет необходимые документы в Управление Росреестра по Саратовской области для составления протокола по ст. 20.25 КоАП РФ, в отношении лица, не исполнившего обязанность по уплате административного штрафа.

По истечении трех месяцев с момента наступления срока на добровольное исполнение постановления, административное производство в отношении лица, не исполнившего постановление возбуждено быть не может, из-за истечения срока давности.

Вопрос: В каком случае, возможно, провести внеплановую проверку в отношении юридического лица, отнесенного в соответствии со ст. 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» в 2020 году?

Ответ: Пунктом 1 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении в отдельные законодательные акты по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» Правительство Российской Федерации уполномочено принимать решения, предусматривающие особенности организации и осуществления видов федерального государственного контроля (надзора), в отношении которых применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Согласно п.1 постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее - Постановление) в 2020 году в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных в соответствии со статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр субъектов малого и среднего

предпринимательства, а также в отношении некоммерческих организаций, среднесписочная численность работников которых за 2019 год не превышает 200 человек, за исключением политических партий и некоммерческих организаций, включенных в реестр некоммерческих организаций, выполняющих функции иностранного агента, проводятся только:

а) внеплановые проверки, основаниями для проведения которых являются факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и проведение которых согласовано органами прокуратуры;

б) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания о принятии мер, направленных на устранение нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, проведение которых согласовано органами прокуратуры;

в) внеплановые проверки, проводимые на основании поручения Президента Российской Федерации, поручения Правительства Российской Федерации с указанием конкретного юридического лица и (или) индивидуального предпринимателя, требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

г) внеплановые проверки, основания для проведения которых установлены пунктом 1.1 части 2 статьи 10 Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и пунктом 4 части 10 статьи 19 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

д) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания, решение о признании которого исполненным влечет возобновление ранее приостановленного действия лицензии, аккредитации или иного документа, имеющего разрешительный характер.

Согласно п. 2 Постановления в 2020 году при осуществлении государственного контроля (надзора) в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, не указанных в пункте 1 настоящего постановления, проводятся только:

а) внеплановые проверки, указанные в пункте 1 настоящего постановления;

б) плановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, деятельность и (или) используемые производственные объекты которых отнесены к категории чрезвычайно высокого или высокого риска либо отнесены к 1 классу (категории) опасности, I классу опасности опасных производственных объектов, I классу гидротехнических сооружений, а также в отношении которых установлен режим постоянного государственного контроля (надзора).

Указанный перечень оснований является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

Вопрос: *Возможно ли, продлить срок договора аренды на земельный участок сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «животноводство» без проведения торгов?*

Ответ: В соответствии с положениями пункта 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Исчерпывающий перечень случаев предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в аренду без проведения торгов установлен пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно подпункту 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов, в том числе в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Исходя из вышеизложенного арендатор земельного участка сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «животноводство», находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе заключить новый договор аренды на вышеуказанный земельный участок при условии отсутствия информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

При этом земельное законодательство Российской Федерации в настоящее время не содержит положений, позволяющих арендатору земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, продлить срок договора аренды путем заключения дополнительного соглашения.

Вопрос: *На какой срок заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предназначенного для строительства зданий, строений и сооружений?*

Ответ: В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого, предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной

собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений в зависимости от площади объектов недвижимости, строительство которых планируется на вышеуказанном земельном участке.

На основании вышеизложенного договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный вышеуказанным приказом, за исключением договоров аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

***Вопрос:** Необходимо ли размещать извещения о проведении торгов по продаже или заключению договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на сайте органа местного самоуправления, если извещение опубликовано в местной газете?*

Ответ: Статьей 39.11 ЗК РФ установлен порядок подготовки и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

В соответствии с пунктами 19, 20 вышеуказанной статьи извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

На основании вышеизложенного действующее законодательство устанавливает обязанность опубликования извещения о проведении торгов по продаже или заключению договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (сайт www.torgi.gov.ru), а также, если уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка установлена обязанность опубликования муниципальных правовых актов на сайте органа местного самоуправления и в местной газете, соответственно вышеуказанное извещение также должно быть опубликовано на сайте органа местного самоуправления и в местной газете.

В случае если уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка установлена обязанность опубликования муниципальных правовых актов только в местной газете, соответственно вышеуказанное извещение должно быть опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru и в местной газете

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 39.18 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства и для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Вопрос: *Какие меры может применить администрация муниципального образования к собственникам заброшенных частных домовладений и земельных участков?*

В соответствии со статьей 293 Гражданского кодекса Российской Федерации если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Вопрос: *Возможно ли, предоставить земельный участок сельскохозяйственного назначения в собственность иностранному гражданину?*

Ответ: В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона об обороте в случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований статьи 3 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником.

Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок.

На основании вышеизложенного предоставление земельных участков в собственность иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов нарушает положения действующего законодательства Российской Федерации.

Вопрос: *Вправе ли, администрация муниципального района разделить земельный участок с разрешенным использованием: под многоквартирный дом?*

Ответ: В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества,

который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 5 вышеуказанной статьи со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, если земельный участок сформирован под многоквартирный дом и отсутствуют иные объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке, земельный участок в силу закона принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В вышеуказанном случае администрация муниципального образования не вправе распоряжаться земельным участком с разрешенным использованием: под многоквартирный дом, в том числе осуществлять раздел земельного участка.

Вопрос: *Возможно ли, изменить разрешенное использование земельного участка, предоставленного в аренду на торгах и без проведения торгов?*

Ответ: По общему правилу виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Также пунктом 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений,

государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются соответствующим правообладателем самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

При этом пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ прямо закреплен запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного по результатам торгов.

В отношении земельных участков, предоставленных в аренду без проведения торгов, аналогичное требование земельным законодательством Российской Федерации не установлено.

Вместе с тем следует отметить, что в настоящее время вопрос изменения вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного в аренду без проведения торгов, законодательно не урегулирован и должен решаться с учетом всех обстоятельств, при которых соответствующий договор аренды был заключен.

По мнению Управления, арендатор, принявший на себя права и обязанности по договору аренды должен использовать земельный участок в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

Вопрос: *Какой порядок снятия с кадастрового учета земельного участка, права на который в ЕГРН не зарегистрированы?*

Ответ: Случаи, при которых, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о недвижимости) предусматривается снятие с государственного кадастрового учета земельных участков, права на которые не зарегистрированы, установлены частью 15 статьи 41 и частью 3 статьи 70, а также пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943.

В соответствии с частями 14, 15 статьи 41 Закона о недвижимости если в отношении земельного участка, образуемого из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, подано заявление о государственном кадастровом учете без заявления о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, органом регистрации прав одновременно с государственным кадастровым учетом осуществляется внесение сведений в ЕГРН о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе, уполномоченном в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» на распоряжение таким земельным участком.

Если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета вышеуказанного земельного участка не осуществлена государственная регистрация права собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, аренды, доверительного управления, орган

регистрации прав снимает такой земельный участок с государственного кадастрового учета, за исключением образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории, которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 70 Закона о недвижимости орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН.

В иных случаях, снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права возможны лишь на основании вступившего в законную силу решения суда.

Вопрос: *Какой порядок исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, в результате которой границы одного земельного участка пересекают границы другого земельного участка?*

В соответствии с частью 3 статьи 61 Закона о недвижимости воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Согласно положениям части 2 статьи 43 Закона о недвижимости, если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного

кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

При решении вопроса о внесении в сведения ЕГРН значений координат характерных точек границ земельного участка, предлагаемых для исправления реестровой ошибки, орган регистрации прав должен иметь возможность определить такие значения с учетом документов, указанных в части 10 статьи 22 Закона о недвижимости, содержащих сведения о местоположении границ земельного участка, с использованием которых может быть устранена реестровая ошибка, а именно документов, подтверждающих право на земельный участок, или при отсутствии таких документов из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка, их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельного участка определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет.

Исправление реестровой ошибки также возможно на основании документов, содержащих новые значения подлежащих исправлению кадастровых сведений, либо на основании решения суда.

Необходимым документом для исправления реестровой ошибки является межевой план земельного участка.

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921 утверждены форма, состав сведений межевого плана и требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка.

Межевой план подготавливается кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона о недвижимости возмездного договора подряда на выполнение кадастровых работ. В межевом плане должно содержаться заключение кадастрового инженера о наличии реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков. В разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» должны быть приведены предложения кадастрового

инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

Вопрос: *Об использовании земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство», расположенного в границах территории ведения садоводства.*

Ответ: В настоящее время классификатором видов разрешенного использования земельных участков, связанных с ведением садоводства, определены следующие виды разрешенного использования: «ведение садоводства» и «земельные участки общего назначения».

В соответствии с классификатором вид разрешенного использования «садоводство» предусматривает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур. Возведение ОКС на земельном участке с видом разрешенного использования «садоводство» не допускается.

Земельный участок с видом разрешенного использования «садоводство» можно отнести к садовому участку при соблюдении следующих условий:

- указанный земельный участок предоставлен для целей ведения гражданами садоводства для собственных нужд;

- в соответствии с документацией по планировке территории либо иным документом, предусмотренным части 28 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», указанный земельный участок включен в границы территории ведения садоводства.

Вопрос: *Возможно ли, выбрать собственником земельного участка – физическим лицом вид разрешенного использования, как «земельные участки (территории) общего пользования?»*

Ответ: Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В соответствии с пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Земельный участок является земельным участком общего пользования только при совокупности всего ряда условий:

- участок находится в государственной или муниципальной собственности;

- он образован в границах красных линий, указанных в документации по планировке территории;

- он открыт для всеобщего беспрепятственного пользования.

При этом действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования.

На основании вышеизложенного, собственник земельного участка - физическое лицо не вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка «территория общего пользования».

Вопрос: *Возможно ли, изменить вид разрешенного использования земельного участка с «ведение садоводства» на «магазины»?*

Ответ: В соответствии с пунктом 24 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу настоящего Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.

Таким образом, если земельный участок с разрешенным использованием «ведение садоводства» расположен в границах СНТ и СНТ, как юридическое лицо, не ликвидировано, изменить вид разрешенного использования такого земельного участка не представляется возможным.

Вопрос: *При отказе от права собственности на земельную долю, у какого муниципального образования возникает право собственности на эту земельную долю?*

Ответ: В соответствии с пунктом 1.1 статьи 12 Закона об обороте отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган регистрации прав. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю которого, осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.

Вопрос: *Возможно ли, заключить договор купли-продажи или договор аренды земельного участка находящегося в муниципальной собственности и выделенного в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности по истечении шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок?*

Ответ: В соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Таким образом, договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и выделенного в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, по истечении шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок возможно заключить с использующими такой земельный участок сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством, в случае, если в орган местного самоуправления с заявлением о заключении таких договоров обратились вышеуказанные лица в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.

Вопрос: *Как зарегистрировать право собственности муниципального образования на земельный участок, закрепленный на праве постоянного (бессрочного) пользования за муниципальным учреждением?*

Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.04.2016 № 307 утвержден перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.

Согласно вышеуказанному перечню основанием для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации

Федерации или муниципального образования являются правоустанавливающие документы на земельный участок (копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, изданного в соответствии с законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания, иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают предоставление земельного участка органу государственной власти Российской Федерации, его территориальному органу, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления соответствующего муниципального образования, а также казенному предприятию, государственному или муниципальному унитарному предприятию либо некоммерческой организации, созданным федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, нахождение земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук, предоставление земельного участка в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги») - в случае, если основанием для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок является предоставление земельного участка органу государственной власти Российской Федерации, его территориальному органу, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления соответствующего муниципального образования, а также казенному предприятию, государственному или муниципальному унитарному предприятию либо некоммерческой организации, созданным федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, нахождение земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, а также у организаций, созданных государственными академиями наук и (или) подведомственных таким государственным академиям наук, предоставление земельного участка в аренду Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

Таким образом, основанием для государственной регистрации права собственности муниципального образования на земельный участок, закрепленный на праве постоянного (бессрочного) пользования за муниципальным учреждением, будет являться акт органа местного самоуправления о закреплении земельного участка за вышеуказанным муниципальным учреждением.

Представление указанного акт органа местного самоуправления не требуется, если соответствующее право было зарегистрировано в ЕГРН.

Вопрос: *Необходимо ли обязательно указывать в договорах купли-продажи или аренды земельных участков информацию о категории земельного участка?*

Ответ: В соответствии с пунктом 2 статьи 8 ЗК РФ категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Таким образом, необходимо обязательно указывать в договорах купли-продажи или аренды земельных участков информацию о категории земельного участка.

Отсутствие информации о категории земельного участка в договорах, предметом которых являются земельные участки, является основанием для приостановления государственной регистрации прав или ограничения прав по таким договорам.

Вопрос: *Необходимо ли обязательно указывать в договорах купли-продажи или аренды земельных участков информацию о наличии зон с особыми условиями использования территории?*

Ответ: В соответствии с пунктами 1, 2 ЗК РФ права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК РФ, федеральными законами.

В соответствии с положениями Закона о недвижимости сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон подлежат внесению в ЕГРН.

Согласно пункту 17 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для

государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки.

Таким образом, информация о наличии зон с особыми условиями использования территории в границах земельного участка, обязательно должна быть указана в договоре, предметом которого является данный земельный участок.

Вопрос: *Какой орган местного самоуправления вправе поставить на учет бесхозные недвижимые вещи?*

Ответ: В соответствии с пунктом 3 статьи 225 ГК РФ бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 утвержден Порядок принятия на учет бесхозных недвижимых вещей.

Согласно пункту 7 Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей при нахождении объекта недвижимого имущества на территории более одного муниципального образования заявление подается любым органом местного самоуправления с указанием в этом случае наименования другого муниципального образования, на территории которого также находится объект недвижимого имущества.

www.smosar.ru

ул.Московская, 72, г.Саратов, 410042
тел/факс (8452)28-31-53, тел.26-34-08
e-mail:smosar@mail.ru