



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Статья: Ранее учтенный земельный участок (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018)

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 12.04.2018

Подготовлен для системы КонсультантПлюс

РАНЕЕ УЧТЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Материал подготовлен с использованием правовых актов
по состоянию на 10 апреля 2018 года

Понятие ранее учтенного земельного участка

На основании [п. 1 ст. 130](#) ГК РФ земельные участки относятся к недвижимости.

Понятие "ранее учтенного земельного участка" следует из положений Федерального [закона](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации недвижимости).

Ранее учтенный считается земельный участок, учет которого был произведен до введения в действие законодательства о государственном кадастре недвижимости, вследствие чего кадастровый учет осуществлен не был.

Согласно [ч. 4 ст. 69](#) Закона о регистрации недвижимости технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством РФ порядке до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации прав), также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Внесение сведений в Государственный кадстр недвижимости

На основании [ч. 5 ст. 69](#) Закона о регистрации недвижимости в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня получения им запросов или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании:

1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в [п. 9 ст. 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и предоставленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

На основании [ч. 7 ст. 69](#) Закона о регистрации недвижимости в течение пяти рабочих дней со дня включения в ЕГРН документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав выдает или направляет лицу, обратившемуся с запросом о предоставлении сведений, без взимания

дополнительной платы или лицу, обратившемуся с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

В соответствии с ч. 9 ст. 69 Закона о регистрации недвижимости сведения об объектах недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о регистрации прав и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен, вносятся в ЕГРН по правилам, предусмотренным настоящей статьей для внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

Согласно п. 28 Порядка, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 N 1, основанием для включения в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений о земельных участках, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Законом о регистрации прав, является акт о включении в ГКН сведений о ранее учтенных земельных участках.

В Письме Минэкономразвития России от 20.04.2017 N Д23и-2207 разъяснено, что согласно Закону о регистрации недвижимости права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона о регистрации прав (объекты недвижимости, являющиеся ранее учтенными), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН, которая проводится по желанию их правообладателей. При этом Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие полномочиями по предоставлению земельных участков в границах соответствующих муниципальных образований, наделены правом на подачу в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 16 Федерального закона от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" отсутствие в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках, в отношении которых принято указанное в п. п. 2 и 2.2 ч. 1 ст. 12 данного Закона решение межведомственного коллегиального органа, в объеме, необходимом в соответствии с Законом о регистрации недвижимости, отсутствие установленных в соответствии с законодательством РФ границ этих земельных участков не является препятствием для выдачи (направления) выписок из ЕГРН о таких земельных участках.

Снятие с кадастрового учета ранее учтенного земельного участка

В соответствии с п. 3 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН также снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством РФ порядке до 1 марта 2008 г., в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН.

Из Письма Минэкономразвития России от 10.02.2017 N ОГ-Д23-1484 "О рассмотрении обращения" следует: порядок действий органа кадастрового учета в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до 1 марта 2008 г., зависит от наличия в ГКН сведений об исходных земельных участках или расположенных на них объектах недвижимости и наличия в ГКН или ЕГРН сведений об их правообладателях, обеспечивающих возможность направления правообладателю уведомления по почтовому адресу или адресу электронной почты. В случае наличия указанной возможности орган регистрации прав направляет правообладателю уведомление. Если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении земельных участков, такие земельные участки будут сняты с учета.

Порядок действий органа кадастрового учета установлен п. 181 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки".

При этом необходимо учитывать, что:

- суд может признать незаконным аннулирование и исключение временных сведений из государственного кадастра недвижимости по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, если будет установлено, что такое исключение сведений осуществлено с целью воспрепятствовать третьему лицу в оформлении права на земельный участок;
- возникший спор о праве или межевой спор не могут быть разрешены лишь посредством удовлетворения требования, заявленного к органу кадастрового учета, о снятии земельного участка с учета (п. п. 26, 28 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016)).

Подготовлено на основе материала
П.С. Долгополова,
ООО "СевИнтелИнвест"
