



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

10.11.2014 № 10-3635-КЛ

На № _____ от _____

О направлении письма Росреестра
от 09.09.2014 № 14-12384/14

Директорам (и.о. директора)
филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) направляет для сведения и возможного учета в работе копию обращения заявителя и копию ответа Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 09.09.2014 № 14-12384/14.

Просим довести информацию, изложенную в письме от 09.09.2014 № 14-12384/14, до сведения сотрудников филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с приказом Учреждения от 21.03.2014 № П/057 «Об ознакомлении сотрудников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с письмами методического характера».

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Исп.: Никитина А.А.
Тел.: (495) 982-79-02, доб. 57-15.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

09.09.2014 № 14-22384/14

на № _____ от _____

О направлении копии письма Росреестра

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Уважаемый Александр Васильевич!

В связи с обращением администрации сельского поселения Непецинское Коломенского муниципального района от 07.07.2014 № 606, а также письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 12.08.2014 № 10-2612-КЛ Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра направляет копию письма Росреестра от 25.07.2014 № 14-исх/08402-ГЕ/14 в Минэкономразвития России.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Начальник Управления методического
обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета

Н.С. Лещенко

Захаренко Т.В.
8 (495) 531-08-00, 22-75

Федеральное государственное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
№ документа	35819/4А
Дата	11 СЕН 2014
Кол-во листов	1
Кол-во страниц	3



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул. д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

25.07.2014 № 14-МЭР/08402-ГЕ/14

на № _____ от _____

Минэкономразвития России
Департамент недвижимости

Об исполнении поручения

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с поручением Минэкономразвития России от 14.07.2014 № 69120 обращение администрации сельского поселения Непецинское Коломенского муниципального района от 07.07.2014 № 606, в пределах установленной компетенции сообщает.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон о ЛПХ) в похозяйственных книгах, которые ведутся органами местного самоуправления поселений и органами местного самоуправления городских округов, осуществляется учет личных подсобных хозяйств.

Исходя из положений статьи 4 Закона о ЛПХ, для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок); при этом полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Статья 6 Закона о ЛПХ определяет, что для ведения личного подсобного хозяйства используется предоставленный и (или) приобретенный для этих целей земельный участок.

В силу пункта 1 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Статья 83 ЗК определяет земли населенных пунктов как земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов, и устанавливает, что границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий; границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

С учетом изложенного, земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, могут относиться либо к категории земель населенных пунктов (приусадебный участок), либо земель сельскохозяйственного назначения (полевой участок).

Таким образом, полагаем возможным внесение в выписку из похозяйственной книги органом местного самоуправления сведений о категории земель соответствующего земельного участка даже при отсутствии соответствующей информации в самой похозяйственной книге.

В соответствии с пунктом 21 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2014 № 42 (далее – Порядок), решение о внесении сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном земельном участке принимается в том числе на основании заявления заинтересованного лица и выписки из похозяйственной книги, форма которой утверждена приказом Росреестра от 07.03.2012 № П/103.

В части, необходимой для включения в государственный кадастр недвижимости, документы, на основании которых в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о ранее учтенном земельном участке, должны содержать описание ранее учтенного земельного участка, вносимое в государственный кадастр недвижимости с учетом предусмотренного статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) состава сведений (часть 3 статьи 45 Закона о кадастре), такой документ должен быть выдан уполномоченным органом (организацией), отвечать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания (т.е. применительно к деятельности органа кадастрового учета такой документ должен содержать сведения в объеме, необходимом для принятия органом кадастрового учета решения о включении соответствующих сведений и документов в государственный кадастр недвижимости).

При этом Законом о кадастре, а также Порядком не предусмотрено такое основание для отказа во внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке, как отсутствие в представленных документах сведений о категории земель.

Также необходимо учитывать, что названная характеристика земельного участка в силу пункта 13 части 2 статьи 7 Закона о кадастре относится к дополнительным сведениям об объекте недвижимости, подлежащим внесению в



Росреестр
КОНТРОЛЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НЕПЕЦИНСКОЕ
КОЛОМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

140473, Московская область, Коломенский район,
с. Непецино, д. 30

тел/факс: 61-77-411

08-07.2014. № 606

В Министерство экономического развития РФ

В соответствии с пунктом 2 статьи 25.2. Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для регистрации права собственности на земельный участок является выписка из похозяйственной книги. Органы государственной регистрации права за основу берут выписку из похозяйственной книги по состоянию земельного участка на 1990-1995 годы.

На этом основании заявители берут в архиве справку о том, что в похозяйственной книге № за гражданином в графе «Земля, находящаяся в личном пользовании хозяйства» имеется, к примеру, запись: 1991 год -0,13, 1992 год -0,16. А на основании данной архивной справки и похозяйственных книг, хранящихся в настоящее время в администрации поселения, специалист готовит выписку из похозяйственной книги.

В форме похозяйственной книги, утвержденной постановлением Госкомстата СССР от 05.12.1989 №219 «Об утверждении формы похозяйственного-учета-для сельских Советов народных депутатов», как и в форме похозяйственной книги, утвержденной приказом Мособкомстата от 01.09.2001 №103, отсутствует графа «категория земли». В свою очередь, Приказом Росреестра от 07.03.2012 № П/103 утверждена форма выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, в которой присутствует графа «категория земель». Так как в похозяйственных книгах 90-х годов отсутствовала графа «категория земель», при заполнении в настоящее время выписок из похозяйственной книги специалисты администрации руководствуются пунктом 1.2., разделом II-III Методических рекомендаций о порядке передачи земель в ведение сельских Советов народных депутатов (утв. Госкомземом РСФСР 25.03.1991), пунктом 5 Порядка выдачи и регистрации Свидетельств о праве собственности на землю (утв. Роскомземом 20.05.1992) и проставляют в графе «категория земель» «земли населенного пункта».

Руководитель филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» категорически не согласившись с таким подходом, в устной форме рекомендовал сотрудникам администрации не указывать категорию земель «земли населенного пункта». Специалисты администрации поселения, принимая во внимание данные рекомендации, перестали в выписке из



Минэкономразвития России
Росреестр
Сх. № 000188/03150
Дата 15.07.2014
Листов 03 Поим. 00

000188
Минэкономразвития России
Вх. № 69120
от 14.07.2014 2л.

похозяйственной книги заполнять графу «категория земель». После этого из отдела кадастрового учета РГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее «Росреестр») решения об отказе в постановке на учет земельного участка как ранее учтенного по тем основаниям, что графа «категория земель» не заполнена.

В связи с тем, что в настоящее время не утвержден порядок заполнения выписок из похозяйственной книги, а также отсутствуют разъяснения со стороны Росреестра о порядке заполнения выписок, прошу вас пояснить следующее:

1. Каким образом заполнять графы выписок, если те или иные сведения в администрации поселения отсутствуют?

2. Как в описанной выше ситуации сотрудникам администрации заполнять графу «категория земель» и какими при этом документами необходимо руководствоваться?

3. Почему у гражданина, имеющего свидетельство о праве собственности на землю, выданное администрацией в 90-е года в ГКН, автоматически была установлена категория земель «земли населенного пункта», а в выписке из похозяйственной книги, выдаваемой той же администрацией в настоящее время на основании похозяйственных книг 90-ых годов, категорию земель «земли населенного пункта» указывать не должны, так как основанием для получения свидетельства о праве собственности на землю, согласно пункта 5 Порядка выдачи и регистрации Свидетельств о праве собственности на землю (утв. Роскомземом 20.05.1992) являлась также похозяйственная книга?

4. В соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года (утв. Распоряжением Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р) «Приоритетом является развитие рынков земли и недвижимости. При этом важная задача государства - обеспечить равную защиту прав собственности на объекты недвижимости для всех участников рынка, а также снизить издержки граждан и бизнеса при оформлении прав на недвижимость. Это предполагает упрощение процедур вовлечения земель в хозяйственный оборот, формирование эффективных государственных систем кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость при развитии конкуренции на рынке кадастровых работ и переходе к саморегулированию кадастровой деятельности, завершение приватизации земельных участков, на которых расположены находящиеся в частной собственности объекты недвижимости и выдела земельных участков в счет земельных долей, образованных в процессе приватизации сельскохозяйственных земель, формирование института массовой оценки недвижимости и введение на этой основе полноценного налогообложения недвижимости.». Таким образом, вовлечение объектов подлежащих налогообложению в оборот позволит увеличить доходную часть бюджетов бюджетной системы РФ. Почему тогда органы государственного кадастрового учета на местах создают дополнительные барьеры для вовлечения в налоговый оборот объектов недвижимости?

С уважением,
Глава сельского поселения Неинское
Коломенского муниципального района



А.А.Андреев

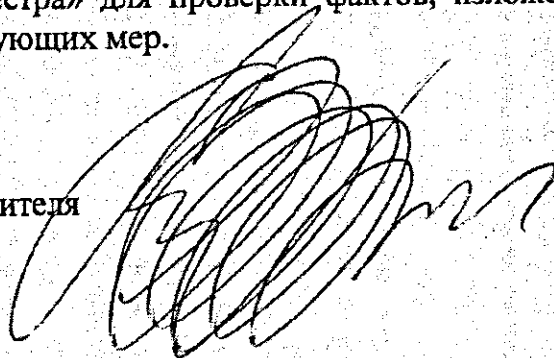
государственный кадастр недвижимости, и, как неоднократно отмечалось в письмах Минэкономразвития России, отсутствие сведений о такой дополнительной характеристике земельного участка в представленных документах не должно влиять на возможность осуществления государственного кадастрового учета земельного участка.

Вместе с тем отмечаем, что при осуществлении государственной регистрации прав на объекты недвижимости для решения вопроса о возможности применения статей 25.2, 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к соответствующим правоотношениям существенным условием является назначение (категория) и разрешенное использование земельного участка.

Кроме того, отсутствие в государственном кадастре недвижимости данных о категории земельного участка может вызвать определенные трудности при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию перехода права на земельный участок, принимая во внимание установленные законодательством Российской Федерации требования, в том числе к субъектному составу соответствующих правоотношений (например, статьи 3, 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статья 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

Дополнительно сообщаем, что копия обращения администрации сельского поселения Непецинское Коломенского муниципального района направлена в ФГБУ «ФКП Росреестра» для проверки фактов, изложенных в обращении, и принятия соответствующих мер.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова