



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

**Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Алтайскому краю  
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)**

Советская ул., д 16, г. Барнаул, 656002  
Тел./факс (3852) 29-17-17, E-mail: 22\_cpr@rosreestr.ru  
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132  
ИНН/КПП 2225066565/222401001

*13.09.2022 № 05-31-08885-10К*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### О направлении письма

В рамках реализации деятельности по наполнению Единого государственного реестра недвижимости<sup>1</sup> необходимыми сведениями до сведения Управления Росреестра по Алтайскому краю<sup>2</sup> Центральным аппаратом Росреестра доведена информация, касающаяся порядка оформления прав в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительство гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, документы на которые оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>3</sup>, и расположенных на них объектов недвижимости в соответствии с требованиями Закона № 93-ФЗ<sup>4</sup> в ходе проведения работ по выявлению правообладателей в рамках реализации Закона № 518-ФЗ<sup>5</sup>. В частности, Центральным аппаратом Росреестра внимание обращено на следующее.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона № 122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

<sup>1</sup> Далее - ЕГРН

<sup>2</sup> Далее - Управление

<sup>3</sup> Далее - Закон № 122-ФЗ

<sup>4</sup> Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»

<sup>5</sup> Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП выданные после введения в действие Закона № 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

В силу статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>6</sup> права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости<sup>7</sup>. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

При этом в соответствии с п. 3 ст. 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации<sup>8</sup> государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию возникшего до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ права на объект недвижимости.

На основании ст. 12 Закона № 93-ФЗ:

исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>9</sup>, вправе обеспечивать проведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

в указанных целях исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные ст. 39.2 ЗК РФ:

<sup>6</sup> Далее - Закон № 218-ФЗ

<sup>7</sup> Далее - ЕГРН

<sup>8</sup> Далее - НК РФ

<sup>9</sup> Далее - ЗК РФ

Исх/ 09.09.2023-09-09

Исх/ 09.09. письмо в Алтайкрайимущество (нап. ЕГРН свед.)

- осуществляют прием заявлений граждан на проведение государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства;

- подают от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства, иные необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, а также получают документы после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Таким образом, принимая во внимание положения ст. ст. 15, 18, 21 Закона № 218-ФЗ:

с заявлениями о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости от имени гражданина вправе обратиться соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления (форма заявления определена в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310);

в заявлении в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, должны быть указаны ст. 12 Закона № 93-ФЗ и реквизиты заявления гражданина, поступившего в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (учитывая, что форма данного заявления не установлена, оно может быть подано в свободной форме). Кроме того, указанное заявление гражданина должно быть представлено в орган регистрации прав в качестве документа, подтверждающего полномочия органа государственной власти или органа местного самоуправления действовать от имени гражданина;

к заявлению прилагаются межевой или технический план объекта недвижимости в форме электронного документа (если заявлен государственный кадастровый учет) и оригинал документа, являющегося основанием для осуществления государственной регистрации прав (за исключением случаев, если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, судебный акт).

Кроме того, Закон № 518-ФЗ устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесения сведений о них в ЕГРН. В целях реализации Закона № 518-ФЗ уполномоченные органы проводят на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации и муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости, которые в соответствии со ст. 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее учтенными объектами недвижимости или сведения о которых могут быть внесены в ЕГРН по правилам, предусмотренным для внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, и мероприятия по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости

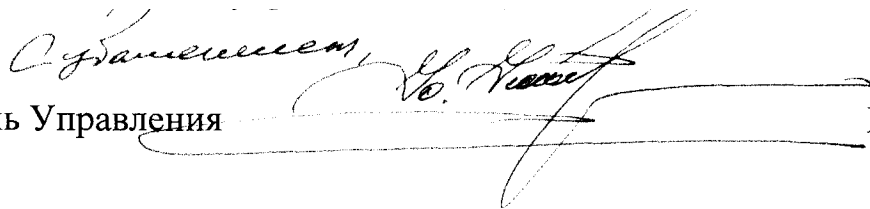
в случае, если правоустанавливающие документы на ранее учтенные объекты недвижимости или документы, удостоверяющие права на ранее учтенные объекты недвижимости, были оформлены до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ и права на такие объекты недвижимости, подтверждающиеся указанными документами, не зарегистрированы в ЕГРН.

Учитывая изложенное, полагаем, что если орган государственной власти, орган местного самоуправления располагает сведениями о правообладателе объекта недвижимости, подпадающего под действие Закона № 93-ФЗ, в том числе позволяющими идентифицировать его личность, в его распоряжении имеются правоудостоверяющие или правоустанавливающие документы:

для целей государственной регистрации ранее возникших прав необходимо получение органом местного самоуправления заявления, предусмотренного п. 1 ч. 2 ст. 12 Закона № 93-ФЗ (что может быть в том числе организовано посредством выездного приема таких заявлений);

если в отношении объектов недвижимости, подпадающих под действие Закона № 93-ФЗ и одновременно подпадающих под действие Закона № 518-ФЗ, не поступило от правообладателя такого объекта недвижимости заявление, предусмотренное п. 1 ч. 2 ст. 12 Закона № 93-ФЗ, необходимо проведение мероприятий, предусмотренных Законом № 518-ФЗ, с целью обеспечения внесения сведений о таких правообладателях в кадастр недвижимости ЕГРН.

Руководитель Управления



Ю.В. Калашников