

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО
от 04.03.2020 № 14-01825-ГЕ/20

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 28.11.2019 № Д23и-41317 по вопросу оформления межевого плана земельного участка в связи с его образованием путем раздела земельного участка, предоставленного ранее садоводческому товариществу.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО
от 28.11.2019 № Д23и-41317

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу оформления прав на земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ), и в рамках установленной компетенции сообщает,

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства

Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование)

федерального закона, должно осуществляться равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, то есть с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 3 Закона № 1Э7-ФЗ до 1 марта 2022 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такие земельные участки соответствуют в совокупности условиям, установленным пунктом 2.7 названной статьи, в частности испрашиваемый земельный участок должен быть образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Порядок предоставления таких земельных участков установлен пунктом 2.8 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, согласно которому к заявлению гражданина или его законного представителя прилагаются:

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории указанной некоммерческой организации, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

протокол общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами такой некоммерческой организации или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в этой некоммерческой организации, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

Таким образом, в рамках порядка, установленного статьей 3 Закона № 137-ФЗ,

Предоставление сведений о земельном участке, из которого образуется испрашиваемый земельный участок, не требуется (в том числе правоустанавливающих документов на такой земельный участок либо документов, определяющих местоположение его границ).

В этой связи следует обратить внимание на следующие выводы, следующие из судебной практики:

- бездействие некоммерческого объединения по оформлению прав на общий земельный участок само по себе не может служить препятствием для члена этого объединения в реализации права на получение земельного участка в собственность (определение Верховного суда Российской Федерации от 5 апреля 2016 г. № 78-КГ16-19);

- член товарищества может реализовать свои права на приватизацию садового участка и в случае, если права на землю были прекращены, например в случае окончания срока действия договора аренды на земельный участок, составляющий территорию садоводства (определение Верховного суда Российской Федерации от 31 мая 2016 г. № 78-КГ16-19);

- сам по себе факт неустановления общих границ территории дачно-строительного кооператива не может служить безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о признании прав на земельный участок за членом такого кооператива (определение Верховного суда Российской Федерации от 6 декабря 2016 г. № 5-КГ16-149).

Из положений пункта 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ следует, что садовый земельный участок образуется в результате раздела земельного участка, находящегося в 5 государственной или муниципальной собственности, ранее предоставленного в пользование соответствующей некоммерческой организации.

Таким образом, в случае, предусмотренном пунктом 2.7 статьи 3 Закона № 137-ФЗ земельный участок не может быть образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Принимая во внимание цель предоставления земельных участков в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, а также ограниченный срок действия такого порядка, по мнению Департамента, в случае если в отношении исходного земельного участка (имеется ввиду территория ведения гражданами садоводства/огородничества) не осуществлялся государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, сведения о таком земельном участке на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории и в межевом плане могут не отражаться.

Также следует отметить, что в случае если сведения об исходном земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), с учетом Положений пункта 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в порядке, установленном статьей 3 Закона № 137-ФЗ, необходимо представить межевой план, подготовленный кадастровым инженером в связи с образованием такого земельного участка путем раздела участка, предоставленного ранее созданной некоммерческой организации, с сохранением исходного участка в измененных границах.

При этом отсутствие описания местоположения границ исходного земельного участка в ЕГРН не является препятствием для осуществления государственного

кадастрового учета как в отношении образуемых из него земельных участков, так и в отношении внесения в сведения ЕГРН изменений характеристик исходного земельного участка (в частности, его площади) в связи с таким образованием и не требует предварительного (до образования новых земельных участков) уточнения местоположения границ исходного земельного участка.

Директор Департамента недвижимости
А.И. Бутовецкий