

УДК 347.235

ББК 67.404.1

DOI 10.52433/01316761_2023_06_68

EDN: ENEZR

ДМИТРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ КУЛЬЧИКОВ АКТУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА РАНЕЕ УЧТЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: ТЕНДЕНЦИИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПУТИ УНИФИКАЦИИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

DMITRY EVGENYEVICH KULCHIKOV

ACTUAL FEATURES OF STATE REGISTRATION OF THE TITLES TO PREVIOUSLY REGISTERED LAND PLOTS:
TRENDS OF LEGAL REGULATION AND WAYS TO UNIFY JUDICIAL PRACTICE

Аннотация. В результате исследования, в частности системного анализа законодательства и общепринятой судебной практики, доказано, что при переходе права собственности на здание к новому собственнику переходят не только правомочия владения и пользования земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, но и право на последующее оформление этого земельного участка в собственность в упрощенном порядке, даже если информация о виде права, на котором был предоставлен земельный участок, отсутствует. Анализ судебной практики показывает, что отказ органов регистрации прав внести в Единый государственный реестр недвижимости сведения о ранее учтенном земельном участке является незаконным, если его правообладателем была заявлена площадь в размере первоначального предоставления.

Ключевые слова: земельный участок, недвижимое имущество, ранее учтенный объект недвижимости, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, право собственности, технический учет, государственный учет, государственный кадастровый учет, государственная регистрация права собственности

Abstract. As a result of the study, in particular, of a systematic analysis of legislation and generally accepted judicial practice, it has been proved that, in case of transfer of the title to the building, a new owner not only acquires the entitlements to own and use a land plot under the right of permanent (indefinite) use, but also the right to subsequent registration of the title to this land plot in a simplified manner, even in case of the lack of information about the type of right under which the land plot was granted. The analysis of judicial practice shows that refusal of the registration authorities to make an entry to the Unified state register of real estate on the previously registered land plot should be considered illegal if an area thereof was declared by the rightsholder within the scope of original presentation.

Keywords: land plot, real estate, previously registered real estate object, right of lifelong inherited possession, right of permanent (indefinite) use, ownership, technical registration, state registration, state cadastral registration, state registration of the title

**ДМИТРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ
КУЛЬЧИКОВ**

Всероссийский институт повышения
квалификации сотрудников
Министерства внутренних дел
Российской Федерации,
старший преподаватель,
кандидат юридических наук
г. Домодедово, Россия

**DMITRY EVGENYEVICH
KULCHIKOV**

All-Russian Institute of Advanced
Training for Employees of the Ministry
of Internal Affairs of the Russian
Federation, Senior Lecturer,
Candidate of Laws
Domodedovo, Russia
coolchikov@inbox.ru

Ссылка для цитирования статьи:

Кульчиков Д.Е. Актуальные особенности государственной регистрации права собственности на ранее учтенные земельные участки: тенденции правового регулирования и пути унификации судебной практики // Российская юстиция. 2023. № 6. С. 68–75.

Несмотря на проведенную в России аграрную реформу, действия по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках как о ранее учтенных объектах недвижимости и условия оформления гражданами права собственности на них в упрощенном порядке до настоящего времени остаются актуальными, что подтверждается продлением «дачной амнистии» до 1 марта 2031 года¹.

Правовой статус ранее учтенных земельных участков и правомочия их правообладателей по государственной регистрации права собственности связаны с многогранной историей правового регулирования формирования и развития земельных правоотношений.

В Конституции РСФСР² было определено, что в пользовании граждан могут находиться участки земли, предоставленные в установленном порядке для ведения подсобного хо-

зяйства, садоводства, огородничества и индивидуального жилищного строительства (абзац второй ст. 13). В статьях 9, 10 и 11 Земельного кодекса РСФСР³ было конкретизировано, что земля бесплатно предоставлялась в бессрочное или временное пользование гражданам СССР. При этом бессрочным (постоянным) признавалось землепользование без заранее установленного срока, а временное пользование разделялось на краткосрочное — до трех лет и долгосрочное — от трех до двадцати лет.

10 июня 1977 г. постановлением Совмина СССР⁴ впервые был официально введен государственный земельный кадастр и утверждены формы кадастровой документации.

Начало аграрной реформы ознаменовалось принятием 25 апреля 1991 г. Земельного кодекса РСФСР, в статье 3 которого впервые

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2022. № 1 (ч. I). Ст. 47.

² Конституция (Основной закон) Российской Советской Федеративной Социалистической Республики, принята ВС РСФСР 12 апреля 1978 года // Ведомости ВС РСФСР. 1978. № 15. Ст. 407.

³ Утвержден ВС РСФСР 25 апреля 1991 г. № 1103-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 768. См. также: Закон РСФСР от 1 июля 1970 г. «Об утверждении Земельного кодекса РСФСР» // Ведомости ВС РСФСР. 1970. № 28. Ст. 581.

⁴ Постановление Совмина СССР от 10 июня 1977 г. № 501 «О порядке ведения государственного земельного кадастра» и «Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра» // Свод законов СССР. 1990. Т. 4. С. 101.

закреплялось право собственности на землю граждан и (или) их коллективов (совместная или долевая). Во исполнение данного положения Кодекса постановлением Совмина РСФСР⁵ была утверждена первая форма государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, а постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177⁶ — официальная форма свидетельства о праве собственности на землю.

Эти изменения правового регулирования в РСФСР повлекли внесение дополнений в статью 12 Основного закона⁷, в которой декларировалось право собственности граждан на земельные участки. Данное вещное право впоследствии было провозглашено в принятой 12 декабря 1993 г. на всенародном голосовании Конституции Российской Федерации, гарантировавшей конституционное право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю (ч. 1 ст. 36), а также установившей, что Российская Федерация является правопреемником Союза ССР на своей территории (ч. 1 ст. 67¹).

С принятием действующей Конституции и гарантированием конституционных прав и свобод начался этап раннего экономического и правового становления и развития России. Новеллы правового регулирования земельных правоотношений послужили основой для принятия Указа Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»⁸, который определил условия и порядок пользования землей, находящейся в частной собственности, а также утвердил новую форму свидетельства о праве собственности на землю, имевшую равную юридическую силу с ранее выданными свидетельствами.

Очередной виток правовых изменений связан с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁹ (далее — Закон о государствен-

ной регистрации прав), который нормативно определил обязательную государственную регистрацию права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены с 28 января 1998 г., т.е. после введения его в действие (ст. 4). Данным Законом было также установлено, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента его вступления в силу, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. При этом государственная регистрация таких прав проводилась по желанию их обладателей (ст. 6).

Во исполнение требований вышеуказанного Закона 18 февраля 1998 г. было принято постановление Правительства Российской Федерации¹⁰, которым утверждались форма и порядок выдачи свидетельств о государственной регистрации прав. При этом в Указе Президента Российской Федерации от 25 января 1999 г. № 112 «О признании утратившими силу и об изменении некоторых актов Президента Российской Федерации»¹¹ было разъяснено, что выдача свидетельств о праве собственности на землю прекращается со дня начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав.

Современный этап развития нормативного регулирования прав правообладателей ранее учтенных земельных участков напрямую связан с принятием Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ¹² и Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»¹³ (далее — Закон о введении в действие ЗК РФ).

В статье 3 Закона о введении в действие ЗК РФ определено, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, которое возникло у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. При этом государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о государственной регистрации прав,

⁵ Постановление Совмина РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении формы Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» // Документ опубликован не был. Источник — СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Российская газета. Спецвыпуск. 1992. 15 апреля.

⁷ Закон Российской Федерации от 9 декабря 1992 г. № 4061-1 «Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного закона) Российской Федерации — России» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 2. Ст. 55.

⁸ Российские вести. 1993. № 210.

⁹ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

¹⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

¹¹ Там же. 1999. № 5. Ст. 651.

¹² Там же. 2001. № 44. Ст. 4147; 2023. № 18. Ст. 3227.

¹³ Там же. № 44. Ст. 4148; 2022. № 50 (ч. III). Ст. 8803.

имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В данной статье также было закреплено, что граждане могут зарегистрировать право собственности на земельный участок, предоставленный им на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, а равно если акт, свидетельство или другой документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок, не позволяют определить вид права, на котором он был предоставлен.

В связи с вышеуказанной правовой модификацией земельных правоотношений 1 сентября 2006 г. Закон о государственной регистрации прав был дополнен¹⁴ статьей 25², устанавливающей упрощенный порядок государственной регистрации права собственности граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ.

Категория ранее учтенных объектов недвижимости впервые была закреплена в статье 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»¹⁵ (далее — Закон о государственном кадастре недвижимости), в части 11 которой было предусмотрено, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации.

Следует согласиться с выводом О.А. Жарковой о том, что «земельные участки без определения границ («немежеванные» земельные участки) с точки зрения Земельного кодекса РФ выступали полноценными участниками земельного рынка, поскольку Земельный кодекс РФ указывал, что границы земельного участка должны быть определены так, как этого требует Закон о государственном кадастре недвижимости, а последний в отношении данной группы земельных участков делал исключение и признавал их объектами кадастрового учета без определения границ»¹⁶.

Гарантией защиты прав и законных интересов граждан по оформлению в собственность находящихся в пользовании земельных участков явилось удостоверение в абзаце третьем п. 9¹ ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ права граждан, к которым в порядке наследования или по иным основаниям перешло право собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, зарегистрировать право собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Полагаем, что обозначенная правовая гарантия вполне обоснованна, так как действовавшим на момент принятия вышеуказанного нормативного правового акта Гражданским кодексом Российской Федерации¹⁷ было установлено, что при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу последнее приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости (п. 2 ст. 271). Аналогичный правовой подход содержится и в пункте 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, согласно которому при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу последнее приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Перечисленные положения действующего законодательства Российской Федерации закрепляют фундаментальный принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, предусматривающий, что все прочно связанные с земельными участками объекты недвижимого имущества следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Аналогичный принцип — единство недвижимого имущества и земельного участка — был закреплён в ранее действовавшем законодательстве, так как в статье 87 Земельного кодекса РСФСР также было определено, что при переходе права собственности на строение переходит также и право пользования земельным участком.

¹⁴ См.: Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

¹⁵ Там же. 2007. № 31. Ст. 4017.

¹⁶ Жаркова О.А. Лента Мебиуса российского законодательства // Закон. 2021. № 11. С. 29–40.

¹⁷ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2023. № 5. Ст. 700.

Вышеуказанный правовой подход подтверждается общепринятой судебной практикой. Так, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации¹⁸, признавая необоснованным вывод нижестоящих судебных инстанций о том, что право собственности на жилой дом в целом возникло у административного истца после введения в действие Земельного кодекса РФ, обоснованно и мотивированно разъяснила, что при переходе по договору купли-продажи права собственности на дом к покупателю перешло от продавца и право бессрочного (постоянного) пользования спорным земельным участком. Таким образом, право на получение испрашиваемого земельного участка в собственность бесплатно возникло у покупателя в связи с наличием права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком.

В связи с принятием Земельного кодекса РФ предоставление гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения прекратилось. При этом владение и пользование земельными участками на данных вещных правах, которые были приобретены гражданами до введения в действие Земельного кодекса РФ (до 30 октября 2001 г.), продолжается до настоящего времени.

Правовой анализ вышеуказанных положений показывает, что при приобретении строения, расположенного на земельном участке, находящемся у продавца на праве постоянного (бессрочного) пользования, к покупателю также переходят правомочия владения и пользования этим участком, а кроме того, право на последующее оформление его в собственность в порядке, установленном в статье 3 Закона о введении в действие ЗК РФ, даже если в документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на земельный участок, не указано право, на котором он был предоставлен.

В статье 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁹ (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости) установлены следующие основания для государственной регистрации права собственности граждан на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного

хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства до дня введения в действие Земельного кодекса РФ: акт о предоставлении гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания; акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания; выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства), форма которой устанавливается органом нормативно-правового регулирования; иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок.

Рассматривая вышеуказанные положения действующего законодательства, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Александрова В.Н., судей Калининой Л.А. и Абакумовой И.Д., справедливо отменяя принятые судебные акты и принимая новое законное, обоснованное и мотивированное решение об удовлетворении административного искового заявления о признании незаконными уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области об отказе во включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области об оставлении без рассмотрения и возврате заявления о государственной регистрации права собственности на земельный участок и возлагая на данный орган регистрации прав обязанность повторно рассмотреть заявления Кульчикова Е.Д. в кассационном определении № 37-КАД22-4-К1 от 29 марта 2023 г.²⁰, разъяснила, что сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть внесены в ЕГРН на основании любого документа, устанавливающего или

¹⁸ Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2019 г. № 18-КА19-8 // <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

¹⁹ СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344; 2023. № 5. Ст. 701.

²⁰ Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации // <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

подтверждающего право на соответствующий объект недвижимости, содержащего сведения, позволяющие считать такой земельный участок ранее учтенным, а также сведения о площади такого земельного участка, выданного уполномоченным органом (организацией), отвечающего требованиям законодательства, действовавшего в месте его издания на момент его издания.

Предусмотренное в пункте 1 ч. 2 ст. 49 Закона о государственной регистрации недвижимости право гражданина вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего его право на земельный участок, предоставить в орган регистрации прав в качестве основания для осуществления государственной регистрации права собственности на земельный участок свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности гражданина на здание (строение) или сооружение, не исключает предусмотренную в пункте 2 ч. 2 данной статьи обязанность по предоставлению одного из документов, устанавливающих или удостоверяющих право данного гражданина или любого прежнего собственника здания (строения) или сооружения на земельный участок.

Следует согласиться с мнением Е.С. Болтановой о том, что «наличие у собственника здания, сооружения вещного права на земельный участок (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения), определяет возникновение особых отношений по переоформлению, независимо от того, застроен земельный участок или нет»²¹.

Анализ судебной практики²² показывает, что перечень видов разрешенного использования, наличие которых дает владельцу земельного участка право на передачу объекта недвижимости в собственность по вышеуказанным основаниям, является исчерпывающим и связывается исключительно с использованием земельного участка для личных (семейных) нужд, но не для иной, в том числе предпринимательской, деятельности. При этом нахождение жилого дома, принадлежащего гражданину на праве собственности, в состоянии, непригодном для проживания, не является препятствием для предоставления этому гражданину в соб-

ственность земельного участка, расположенного под таким домом²³.

Разбирая особенности приведенного правового регулирования, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации²⁴, отменяя принятые судебными инстанциями постановления и признавая незаконным решение органа регистрации прав, разъяснила, что документы, исходящие от дачно-строительного кооператива, подтверждающие правомерность пользования земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют особое юридическое значение как правоустанавливающие документы, которые являются основанием для регистрации права собственности гражданина на данный земельный участок.

Исследованные положения законодательства и судебной практики позволяют сделать вывод, что перечень правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, являющихся основанием для совершения перечисленных выше регистрационных действий, не является исчерпывающим, так как требования к содержанию иного документа в законе не конкретизируются.

В Законе о государственной регистрации недвижимости установлены основания внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке и конкретизирован правовой статус такого участка. Правовой анализ положений частей 4 и 9 ст. 69 данного Закона позволяет выделить следующие основания для признания земельного участка ранее учтенным объектом недвижимости:

— технический учет или государственный учет объекта недвижимости был осуществлен в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Закона о государственном кадастре недвижимости;

— государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, объекта недвижимости не осуществлен, но права на него зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и ему присвоены органом ре-

²¹ Болтанова Е.С. Предоставление земельных участков собственникам объектов недвижимости (материально-правовые вопросы) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С. 14–22.

²² Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 10 января 2019 г. № 33а-127/2019 // <http://oblsud.lo.sudrf.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

²³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023), утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2023 г. С. 74–76 // <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

²⁴ Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2020 г. № 5-КА20-26-К2 // <https://www.vsrfr.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

гистрации прав условные номера в порядке, установленном Законом о государственной регистрации прав;

— права на объект недвижимости возникли до дня вступления в силу Закона о государственной регистрации прав, не прекращены и их государственный кадастровый учет не осуществлен.

Следует отметить, что наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке как сформированном и поставленном на кадастровый учет вновь образованном объекте недвижимости со статусом временного не исключает право законного правообладателя этого участка заявить требование о снятии данного правового статуса и признании земельного участка ранее учтенным объектом недвижимости.

Так, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации²⁵, отменяя принятые судебные акты, справедливо разъяснила, что наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке, имеющем статус «временный», не может служить основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования о признании земельного участка ранее учтенным, принимая во внимание, что из представленных документов следует, что земельный участок был образован в 1926 году. При этом судами достоверно не установлена правомерность внесения в государственный кадастр сведений о таком земельном участке со статусом «временный».

Таким образом, для включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельном участке как о ранее учтенном объекте необходимо, чтобы информация о нем отсутствовала в реестре и имелись документы, подтверждающие, что такой объект был ранее учтен, и (или) документы, устанавливающие или подтверждающие права на него. При этом статус временного земельного участка не ограничивает его правообладателя в том, чтобы требовать от регистрирующего органа отмены данного регистрационного действия, и не исключает право признания земельного участка ранее учтенным объектом недвижимости.

Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации: документа (копии документа, заве-

ренной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости; документов, указанных в пункте 9 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ (государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о государственной регистрации прав); документов, представленных 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; решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Разъясняя вышеуказанные положения закона, Третий кассационный суд общей юрисдикции²⁶, оставляя в силе и соглашаясь с определением суда апелляционной инстанции, мотивированно указал, что правообладатели представили в регистрирующий орган документы (в том числе решение об отводе земельного участка для строительства жилого дома, выданное в порядке, действовавшем на 1947 год, уполномоченным органом местного самоуправления), подтверждающие возникновение права, размер земельного участка, а также иные документы, позволяющие идентифицировать этот земельный участок как объект недвижимости. Нормативными правовыми актами не предусматривается требований к правообладателям земельных участков, являющихся ранее учтенными объектами недвижимости, по определению местоположения их границ. При этом расхождения в площади земельного участка в связи с их незначительностью и то, что административными истцами на регистрацию заявлена площадь, указанная в размере первоначального предоставления, не могут служить основанием для отказа в государственной регистрации сведений о земельном участке как о ранее учтенном объекте недвижимости.

Полагаем, что фактическое владение и пользование определенной площадью земельного участка предполагает наличие у правообладателя предусмотренных законом оснований для этого. Вместе с тем определение размеров и границ фактически используемого земельного участка осуществляется в соответствии с правоподтверждающими документами установленной формы.

²⁵ Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 января 2021 г. № 5-КАД20-41-К2 // <https://www.vsr.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

²⁶ Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 9 июня 2021 г. № 88а-8703/2021 // <https://3kas.sudrf.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

Так, Московский городской суд²⁷, соглашаясь с решением суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на земельный участок площадью 2628 кв. м, обосновал это непредоставлением документа, устанавливающего или удостоверяющего право любого прежнего собственника здания на спорный земельный участок, так как представленная выписка из похозяйственной книги не соответствовала установленной форме, а в хозяйстве прежнего собственника значилась приусадебная земля площадью 0,40 га.

Таким образом, сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости на основании любого документа, который устанавливает или подтверждает право на соответствующий объект недвижимости, содержит сведения, позволяющие считать земельный участок ранее учтенным, выдан уполномоченным органом (организацией), отвечает требованиям законодательства, действовавшего в месте и на момент его издания. При этом допустимо незначительное расхождение фактически используемой и документально подтвержденной площади земельного участка.

Полагаем, что при оценке оснований признания такого расхождения незначительным следует учитывать общий срок фактического использования правообладателем земельного участка заявленной и документально подтвержденной площади, а также необходимости обеспечения прав и законных интересов правообладателей соседних земельных участков.

Обязанность по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков в силу статьи 69¹ Закона о государственной регистрации недвижимости возложена на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, органы местного самоуправления (далее — уполномоченные органы).

Полагаем, что непроведение уполномоченным органом соответствующих мероприятий не исключает право гражданина как законного правообладателя земельного участка на внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о нем как о ранее учтенном объекте недвижимости. В данном случае, если с заявлением о внесении сведений об объекте недвижимости как о ранее учтенном обратился

его правообладатель, государственная регистрация права является обязательной, в связи с чем данные заявления подаются одновременно.

В случае если в представленной заявителем документации отсутствуют сведения о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав обязан направить межведомственный запрос²⁸ о представлении таких сведений в орган государственной власти или в орган (органы) местного самоуправления, на территории которых находится объект недвижимости.

Общепринятая судебная практика показывает единство судебных актов о признании незаконным отказа органов регистрации прав по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости по заявлению их правообладателей в случае, если документы, подтверждающие сведения о таком земельном участке, в уполномоченном органе не истребовались и их правовая экспертиза не проводилась²⁹.

Таким образом, внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке осуществляется в упрощенном порядке и может быть реализовано не только органами местного самоуправления при проведении мероприятий по выявлению таких объектов недвижимости, но и по желанию правообладателей земельного участка с одновременной государственной регистрацией права собственности на него. Данные полномочия титульного владельца земельного участка гарантированы обязанностью органа регистрации прав истребовать в уполномоченных органах подтверждающие документы.

Библиографический список

1. Болтанова Е.С. Предоставление земельных участков собственникам объектов недвижимости (материально-правовые вопросы) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С. 14–22.
2. Жаркова О.А. Лента Мебиуса российского законодательства // Закон. 2021. № 11. С. 29–40.

²⁷ Определение Московского городского суда от 16 сентября 2019 г. № 4г-11525/2019 // <https://mos-gorsud.ru/mgs> (дата обращения: 12.05.2023).

²⁸ Приказ Минэкономразвития России, от 1 марта 2016 г. № 89 «Об утверждении порядка и сроков направления органом регистрации прав запросов о представлении документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него» // <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 12.05.2023).

²⁹ Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16 июня 2021 г. № 88а-13310/2021 // <https://2kas.sudrf.ru> (дата обращения: 12.05.2023).