



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Курганской области  
(Управление Росреестра по Курганской области)

ул. Бурова-Петрова, 98д, г. Курган, 640027  
тел. (352-2) 64-21-64, факс (352-2) 64-21-48  
e-mail: 45\_upr@rosreestr.ru

03 МАЙ 2017

№ 09-21/3448@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Правления  
Ассоциации «Совет  
муниципальных  
образований Курганской  
области

В.Ф. Яковлеву

asmo@kurganobl.ru

Уважаемый Валерий Фёдорович!

Направляем Вам для сведения письмо Росреестра от 24.04.2017 г. № 14-05248-ГЕ/17 в котором указано, что в силу п. 5 ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30.06.2006 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» (далее - Закон № 93-ФЗ), органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие полномочиями по предоставлению земельных участков в границах соответствующих муниципальных образований, обладают полномочиями подавать в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

При этом Росреестром перечисляются фактические виды разрешенного использования земельных участков, которые предлагается считать равнозначными с законодательно установленными видами разрешенного использования, подпадающими под упрощенный порядок государственной регистрации:

1) виды разрешенного использования «для ведения садоводства», «садоводство», «садовый земельный участок» и т.п.;

2) виды разрешенного использования «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства», «дачный земельный участок» и т.п.;

3) виды разрешенного использования «для ведения огородничества», «огород», «огородный земельный участок» и т.п.;

4) виды разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «для строительства жилого дома», «для индивидуальной жилой застройки» и т.п.;

5) виды разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», «подсобное хозяйство» и т.п.;

б) виды разрешенного использования «для индивидуального гаражного строительства», «для строительства гаража» и т.п.

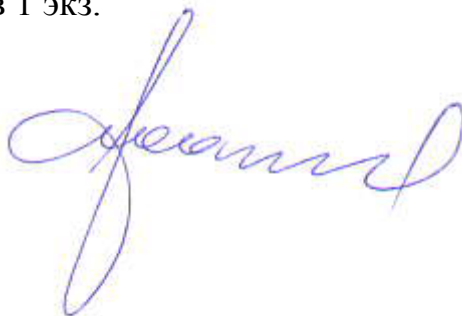
Следует отметить, что согласно разъяснениям Минфина России от 03.02.2012 г. № 03-05-04-03/05, Минфина России от 16.04.2015 г. № 03-05-04-03/21625, Минэкономразвития России от 17.04.2015 г. № ОГ-Д23-5250 в случае обращения за государственной регистрацией права собственности на земельный участок, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов», целевое назначение которого определено как «кирпичный гараж», и в случае обращения за государственной регистрацией права собственности на земельный участок если вид разрешенного использования земельного участка установлен «для индивидуального жилищного строительства», «для малоэтажной жилой застройки (индивидуального жилищного строительства)», либо в случае, если вид разрешенного использования земельного участка - «для малоэтажной жилой застройки», но только при условии, что из представленных на государственную регистрацию документов, сведений, содержащихся в ЕГРН, иных документов, полученных, в том числе по запросам государственного регистратора, можно однозначно установить, что на таком земельном участке расположен один объект ИЖС, государственная регистрация осуществляется в упрощенном порядке, государственная пошлина уплачивается в соответствии с п.п. 24 п. 1 ст. 333.33 части второй Налогового кодекса РФ и составляет 350 руб.

Учитывая изложенное, полагаем возможным в выше обозначенных случаях осуществлять расчет государственной пошлины в аналогичном порядке.

Просим учесть положения вышеуказанных писем при исполнении законодательно установленных полномочий по предоставлению документов на государственную регистрацию прав физических и юридических лиц.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.

И.о. руководителя



В.В. Мохов



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

24.04.2017 № 14-05248-ГЕ/17

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

**О направлении позиции**

Во исполнение пункта 3 протокола совещания у заместителя Министра экономического развития Российской Федерации – руководителя Росреестра В.В. Абрамченко от 23.03.2017 № ВА/14-ПР, учитывая ранее направленное письмо Росреестра от 16.03.2012 № 14-1890-ГЕ, сообщаем.

В соответствии с частью 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (объекты недвижимости, являющиеся ранее учтенными), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при подтверждении права на учтенный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация осуществляется на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимости.

В соответствии с частью 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется по заявлению представителя правообладателя объекта недвижимости, при наличии у него нотариально

удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, федеральным законом могут предусматриваться случаи, при которых представитель правообладателя вправе действовать не на основании нотариально удостоверенной доверенности, а в силу прямого указания федерального закона.

На основании пункта 5 части 2 статьи 12 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» (далее – Закон № 93-ФЗ) органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие полномочиями по предоставлению земельных участков в границах соответствующих муниципальных образований (статья 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации») 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.

Согласно статье 11 Закона № 218-ФЗ за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

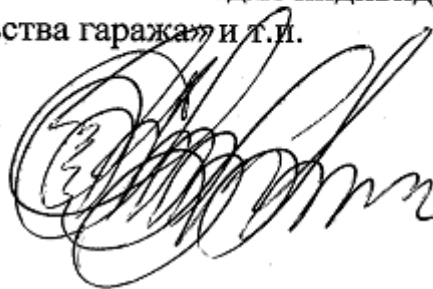
Исходя из положений статей 333.16, 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК) государственная пошлина – это сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 НК, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

Таким образом, по общему правилу за государственную регистрацию прав должна быть уплачена государственная пошлина. При этом в рассматриваемом случае она может быть уплачена как непосредственно лицом, в отношении которого совершается соответствующее юридически значимое действие (в пользу которого действует орган государственной власти или орган местного самоуправления), так и представителем данного лица, в том числе органом государственной власти или органом местного самоуправления, выступающим в таком качестве в силу полномочий, предоставленных ему законом (см. также письма Минфина России от 02.12.2015 № 03-05-04-03/70406 и от 25.05.2016 № 03-05-06-03/29946).

Согласно приложению № 1 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920, действуя от имени правообладателя земельного участка, соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан в числе прочего указать в заявлении о государственной регистрации прав СНИЛС правообладателя и реквизиты документа, удостоверяющего личность такого правообладателя (строка 7.1). При этом в строке 8.1.1 в разделе «наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя» указываются реквизиты документа, на основании которого соответствующий представитель органа государственной власти или органа местного самоуправления действует от имени такого органа.

По мнению Минэкономразвития России, учитывая перечисленные в пункте 5 части 2 статьи Закона № 93-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков, принимая во внимание положения земельного законодательства, действовавшего до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, при применении данных положений Закона № 93-ФЗ следует считать равнозначными:

- 1) виды разрешенного использования «для ведения садоводства», «садоводство», «садовый земельный участок» и т.п.;
- 2) виды разрешенного использования «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства», «дачный земельный участок» и т.п.;
- 3) виды разрешенного использования «для ведения огородничества», «огород», «огородный земельный участок» и т.п.;
- 4) виды разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «для строительства жилого дома», «для индивидуальной жилой застройки» и т.п.;
- 5) виды разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», «подсобное хозяйство» и т.п.;
- 6) виды разрешенного использования «для индивидуального гаражного строительства», «для строительства гаража» и т.п.



Г.Ю. Елизарова

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «Федеральная кадастровая палата  
Росреестра»

Филиалы ФГБУ «Федеральная кадастровая  
палата Росреестра» по субъектам  
Российской Федерации

Исх. от 16.03.2012 № 01890-ГЕ/12

О реализации положений  
федерального закона

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением 11.03.2012 г. в силу Федерального закона от 28.02.2012 г. № 8-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О геодезии и картографии» и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее - Закон) сообщает.

В соответствии со статьей 2 Закона статья 12 Федерального закона от 30.06.2006 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» (далее - Закон № 93-ФЗ) изложена в новой редакции, согласно которой исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК), вправе обеспечивать проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства.

В указанных целях соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления в том числе:

подают заявления и другие документы о проведении государственного кадастрового учета земельных участков и находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства;

получают кадастровые паспорта объектов недвижимости (земельных участков и находящихся на таких земельных участках объектов капитального строительства) и другие документы и передают такие документы гражданам, в интересах которых осуществлялся государственный кадастровый учет;

подают от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для осуществления такой государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также получают свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иные документы и передают их гражданам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация.

С целью обеспечения реализации положений Закона предлагаем руководствоваться следующим:

1) при осуществлении государственного кадастрового учета:

согласно части 1 статьи 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) с заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться указанные в частях 2 - 6 статьи 20 Закона о кадастре лица или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на указании федерального закона (в данном случае на Законе № 93-ФЗ);

с учетом положений части 2 статьи 20 Закона о кадастре с заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обратиться как от собственного имени, так и от имени гражданина;

с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обратиться в качестве представителя гражданина, действующего в силу полномочий, основанных на статье 12 Закона № 93-ФЗ;

в соответствующем заявлении (о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости, о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости) в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, должны быть указаны статья 12 Закона № 93-ФЗ и реквизиты заявления гражданина, поступившего в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Кроме того, указанное заявление гражданина должно быть представлено в орган кадастрового учета в качестве документа, подтверждающего полномочия органа государственной власти или органа местного самоуправления действовать от имени гражданина (оригинал, который после его копирования органом кадастрового учета возвращается заявителю с соответствующей распиской);

принимая во внимание, что в силу статьи 12 Закона № 93-ФЗ исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе выступать заказчиками кадастровых работ на основании заявлений граждан, в графе «3» титульного листа межевого плана в качестве заказчика кадастровых работ в данном случае должен быть указан соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления;

2) при осуществлении государственной регистрации прав:

в соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом; в случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления;

в силу статьи 12 Закона № 93-ФЗ с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таком земельном участке объекты капитального строительства от имени гражданина может обратиться орган государственной власти или орган местного самоуправления;

в соответствующем заявлении о государственной регистрации прав в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя, должны быть указаны статья 12 Закона № 93-ФЗ и реквизиты заявления гражданина, поступившего в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления. Кроме того, указанное заявление гражданина должно быть представлено в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в качестве документа, подтверждающего полномочия органа государственной власти или органа местного самоуправления действовать от имени гражданина (оригинал, который после проведения государственной регистрации подлежит возврату, и копия).

Также отмечаем, что в силу положений Гражданского кодекса Российской Федерации от имени исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления полномочия по представлению документов на государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет граждан в рассматриваемом случае вправе осуществлять руководители соответствующих органов, иные лица, обладающие правом действовать от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления без доверенности, а также лица, получившие доверенность от соответствующего органа. При этом в силу части 1 статьи 20 Закона о кадастре доверенность на представление заявления о государственном



кадастровом учета, в том числе выданная органом государственной власти или органом местного самоуправления, должна быть нотариально удостоверена, а в соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона о регистрации доверенность на представление документов на государственную регистрацию от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления, составленная на бланке данного органа, заверенная печатью и подписью руководителя данного органа, нотариального удостоверения не требует.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова