

Письмо Минэкономразвития России от 9 октября 2019 г. № Д23и-34697 о перераспределении земельных участков в случае, предусмотренном подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации

Ранее Департаментом недвижимости направлялась позиция о невозможности перераспределения земель и нескольких земельных участков исходя из положений абзаца второго пункта 1 статьи 11.7 ЗК РФ (письмо от 24.08.2018 № Д23и-4640).

Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 283-ФЗ) среди прочего внесены изменения в положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), регулирующие вопросы перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.

Так, пункт 1 статьи 39.27 ЗК РФ дополнен новым подпунктом 4, установившим еще один случай, при котором допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой: если приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно положениям, установленным подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 ЗК РФ, допускается перераспределение земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, одновременно с землями и земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута.

Считаем необходимым также отметить, что статья 39.27 ЗК РФ не содержит положений (в том числе с учетом внесенных Законом № 283-ФЗ изменений), наделяющих полномочиями на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете образуемых земельных участков лиц, которые не являются собственниками исходных земельных участков, участвующих в перераспределении.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости вправе обратиться собственник исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости. Указанные правила применяются также в отношении земельных участков, образуемых путем перераспределения, за исключением земельного участка, образуемого путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в отношении которых государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации).

Согласно части 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, в том числе земельный участок, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления.

С учетом изложенного, по мнению Департамента недвижимости, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые в результате перераспределения в установленном пунктом 4 статьи 39.37 ЗК РФ случае, вправе обращаться уполномоченные в установленном порядке представители органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления, уполномоченного в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими

статус этих органов, от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования своими действиями осуществлять имущественные права и обязанности, в отношении исходных земельных участков, участвующих в перераспределении, либо обладающих полномочиями на их предоставление в соответствии с пунктами 2, 4 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».