



**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>

*28.08.2019 № 14-01997-ГЕ/19*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство  
экономического развития  
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, учитывая мнение Росреестра, изложенное в направленном в Минэкономразвития России письме от 13.12.2017 № 14-14757-ГЕ/17, сообщает следующее.

В соответствии со статьей 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК):

соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 56.2 ЗК (за исключением случая, предусмотренного пунктом 12 статьи 56.10 ЗК), а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство (пункт 1);

правообладатель изымаемой недвижимости подписывает соглашение об изъятии недвижимости и направляет его в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, в организацию, подавшую ходатайство об изъятии (пункт 8).

На наш взгляд, пункт 1 статьи 56.10 ЗК, учитывая в том числе ее пункт 5, позволяет осуществить подготовку соглашения об изъятии недвижимости в электронной форме; однако пункты 6, 7 названной статьи указывают на то, что проект данного соглашения считается полученным правообладателем изымаемой недвижимости со дня вручения ему предусмотренного пунктом 3 данной статьи заказного письма (либо возврата в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи» отправителю названного заказного

письма) или вручения ему этого проекта соглашения лично с распиской в получении, что дает основание полагать возможность подготовки соглашения об изъятии недвижимости в форме документа на бумажном носителе. В этой связи, также учитывая, что в иных аналогичных случаях в ЗК прямо указано на подготовку документов в форме электронных документов, полагаем, что подготовка соглашения об изъятии недвижимости в форме электронного документа в рассматриваемом случае не является обязательной, но может быть осуществлена при наличии у сторон этого соглашения возможности его подписания усиленной квалифицированной электронной подписью.

При этом, исходя из положений статей 14, 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) основанием для осуществления государственной регистрации прав являются в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки; документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся в том числе основанием для государственной регистрации возникновения права представляются в орган регистрации прав не менее чем в двух экземплярах-подлинниках.

Учитывая положения части 2 статьи 19, части 3 статьи Закона о недвижимости, на наш взгляд, заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образованные на основании решения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе в отношении земельных участков, на которые на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд возникают права у граждан или юридических лиц, представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном статьей 18 Закона о недвижимости, одновременно органом государственной власти (органом местного самоуправления), принявшим соответствующее решение об изъятии и заключившим соглашение об изъятии с гражданином или юридическим лицом.

Согласно части 1 статьи 18 Закона о недвижимости заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:

в форме документов на бумажном носителе – посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, – с использованием информационно-

телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

На основании приказа Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав» и устава ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденного приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331, полномочиями по приему заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав наделено ФГБУ «ФКП Росреестра» (его филиалы).

Вместе с тем в соответствии с Планом мероприятий («дорожной картой») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р (утратил силу с 17.01.2019), в субъектах Российской Федерации велась работа по развитию сети МФЦ, в связи с чем нагрузка на офисы приема-выдачи документов филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» снижалась; учитывая протокол совещания у заместителя Министра экономического развития Российской Федерации – руководителя Росреестра В.В. Абрамченко от 16.02.2017 № ВА/6-ПР, в 2017 г. прекращено функционирование офисов приема-выдачи документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области, за исключением офисов, осуществляющих прием и выдачу документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учет объектов недвижимости, расположенных за пределами Свердловской области, т.е. по «экстерриториальному принципу».

Исходя из положений пункта 3 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – Закон № 210-ФЗ), орган государственной власти (орган местного самоуправления) не является заявителем в понимании Закона № 210-ФЗ, который вправе обращаться в МФЦ с целью получения услуги, предоставляемой органом государственной власти (органом местного самоуправления).

При этом в высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации направлено письмо Росреестра от 24.04.2018 № 18-04296-ВА/18, согласно которому органы государственной власти (органы местного самоуправления) имеют право обратиться с заявлением о государственной регистрации прав, ограничения права или обременения объекта недвижимости в интересах физических или юридических лиц в МФЦ, а МФЦ не вправе отказывать в данном случае в приеме документов.

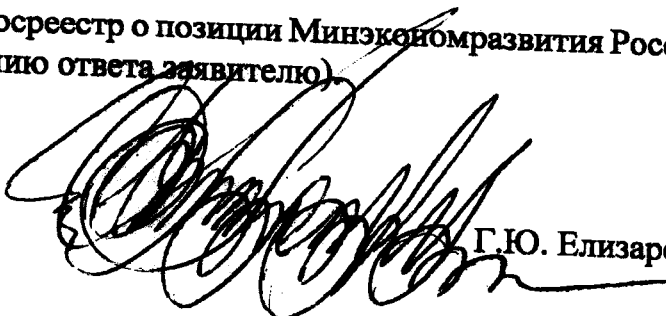
Учитывая изложенное, принимая также во внимание положения частей 8 – 10 статьи 21 Закона о недвижимости, позицию Росреестра, изложенную в письме от 22.02.2019 № 14-01859-ГЕ/19, полагаем, что заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельные участки, образованные на основании решения об изъятии недвижимого имущества для

государственных или муниципальных нужд, в том числе в отношении земельных участков, на которые на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд возникают права у граждан или юридических лиц, могут быть представлены органом государственной власти (органом местного самоуправления) в орган регистрации прав следующими способами:

в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в МФЦ;

в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя органа государственной власти (органа местного самоуправления), иного должностного лица, уполномоченного на то соответствующим правовым актом органа государственной власти (органа местного самоуправления), с приложенным к ним в том числе соглашением об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями сторон сделки (сформированный пакет документов также подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью соответствующего уполномоченного должностного лица органа).

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова

Министерство экономического развития  
Российской Федерации

Федеральная служба государственной  
регистрации, кадастра и картографии

О регистрации прав на изъятые для  
государственных нужд земельные  
участки

Исполнительным органом государственной власти Свердловской области совместно с проводятся мероприятия по изъятию земельных участков для государственных нужд в целях строительства и реконструкции линейных объектов (автомобильных дорог) регионального значения.

Приняты соответствующие решения уполномоченного органа исполнительной власти, в частности Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – МУГИСО), об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных нужд.

В соответствии со статьей 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации, соглашение об изъятии недвижимости заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти, а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство. Проект соглашения об изъятии недвижимости, подписанный уполномоченным органом исполнительной власти, а также организацией, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого было принято такое решение, направляется заказным письмом с уведомлением о вручении для подписания лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

Таким образом соглашение об изъятии недвижимости изготавливается и заключается в виде документа на бумажном носителе.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 56.11 Земельного кодекса Российской Федерации, заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд и подтверждение предоставленного возмещения за изымаемое имущество являются основанием государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, изъятые для государственных или муниципальных нужд, осуществляется на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или лица, на основании ходатайства которого принято решение об изъятии объектов недвижимости

для государственных или муниципальных нужд (пункт 3 статьи 60 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

В настоящее время на основании вышеуказанных решений об изъятии и в соответствии с положениями главы VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации с рядом собственников изымаемых земельных участков заключены соглашения об изъятии недвижимости для государственных нужд, произведена выплата суммы размера возмещения, в связи с чем требуется подать от органа исполнительной власти – МУГИСО соответствующие заявления на проведение государственной регистрации права собственности Свердловской области на изъятые объекты недвижимости. Ряд сотрудников

на основании доверенностей, выданных МУГИСО, уполномочены на подачу от органа власти соответствующих документов для регистрации прав на изъятые объекты недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Порядком представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются по выбору заявителя:

- 1) в форме документов на бумажном носителе при личном обращении:
  - в орган регистрации прав независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
  - к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте;
  - через многофункциональный центр по предоставлению государственных или муниципальных услуг независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню многофункциональных центров, опубликованному на официальном сайте;

- 2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", направляемых в орган регистрации прав через:
  - единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);
  - официальный сайт;
  - а также с использованием веб-сервисов.

В настоящее время сложилась ситуация, что доверенным представителям подать от органа исполнительной власти – МУГИСО соответствующие заявления о государственной регистрации права собственности Свердловской области на изъятые объекты недвижимости с необходимыми для ее проведения документами (в частности Соглашений об изъятии недвижимости для государственных нужд, на бумажном носителе) не представляется возможным, так как:

1. Управление Росреестра по Свердловской области не осуществляет прием заявителей при личном обращении с заявлениями о государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов в форме документов на бумажном носителе.

2. В офисах государственного бюджетного учреждения Свердловской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» отказывают в приеме заявлений о государственной регистрации прав с соответствующими документами от представителей органа исполнительной власти – МУГИСО, ссылаясь на нормы Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (в частности ст. 2 указанного закона), считая неправомерным прием в качестве заявителей, обращающихся в Многофункциональный центр, государственных органов и их территориальных органов, органов государственных внебюджетных фондов и их территориальных органов, органов местного самоуправления.

3. При подаче заявления о государственной регистрации прав и необходимых для ее проведения документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, в соответствии с п. 9 ст. 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе. Согласно вышеуказанным нормам Земельного кодекса Российской Федерации соглашение об изъятии недвижимости изготавливается и заключается в виде документа на бумажном носителе, а обязанности правообладателя изымаемой недвижимости оформлять электронную подпись и заключать указанное соглашение в форме электронного документа или подписывать его электронной подписью в форме электронного образа документа действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено. Таким образом, представить необходимое для осуществления государственной регистрации прав соглашение об изъятии недвижимости в форме электронного образа документа подписанного электронной подписью правообладателя изымаемой недвижимости невозможно.

Указанные проблемы, связанные с подачей документов на государственную регистрацию прав Свердловской области на изъятые объекты недвижимости, приводят к невозможности предоставления изъятых земельных участков соответствующему лицу для целей, в которых они собственно и изымались и, как следствие, срыву строительства объектов регионального значения и выполнения государственных программ.

Учитывая изложенное, прошу дать разъяснения по обозначенному вопросу, а также обеспечить возможность приема заявлений о государственной регистрации прав собственности Свердловской области на изъятые объекты недвижимости с необходимыми для ее проведения документами на бумажном носителе (в частности Соглашений об изъятии недвижимости для государственных нужд, либо вступивших в законную силу судебных решений об изъятии объектов недвижимости) от доверенных представителей органа исполнительной власти – МУГИСО посредством личного обращения в Управление Росреестра по Свердловской области в порядке подпункта 1 пункта 1 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Кроме того, обеспечить возможность приема подобных заявлений с необходимыми для государственной регистрации документами многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг в указанных в настоящем письме случаях.