

## Об особенностях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях

Возникновение и переход права собственности на объекты недвижимости требует проведения процедуры регистрации. В соответствие со ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистрацией признается юридический акт признания и подтверждения права лица на объект недвижимости, либо его обременения.

В тоже время согласно статье 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 28.01.1998), имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Поэтому большинство граждан, владеющих участками земли на протяжении долгих лет, не задумывались, что пока не оформлены соответствующие документы, они не могут считаться полноправными собственниками земельных участков. Если их данные в качестве хозяев наделов не отражены в ЕГРН, то проводить сделки с землей (продавать, дарить, завещать) не представится возможным.

Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области информирует правообладателей земельных участков о том, что согласно статье 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав в соответствии с правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости. Указанный Федеральный закон вступил в силу с 1 января 2017 года.

Таким образом обладателям государственных актов, свидетельств и других документов на землю, выданных до 28.01.1998, необходимо обратиться в орган регистрации прав либо в МФЦ с соответствующими заявлением и документами для регистрации прав на земельные участки в ЕГРН.

Если в результате рассмотрения представленных документов, Управлением Росреестра по Тульской области будет принято положительное решение, то сведения о праве собственности на участок будут занесены в ЕГРН. Это основание дает право совершать любые сделки по отчуждению земельных участков.



## С 1 января 2018 года в России устанавливается запрет на распоряжение земельными участками, границы которых не уточнены

В России на начало 2017 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержались сведения о 58,6 млн. земельных участков, только половина из них (29,2 млн) имеет координатное описание границ. По сравнению с прошлым годом количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, увеличилось на 2,4%.

С 1 января 2018 года устанавливается запрет на распоряжение земельными участками, границы которых не уточнены.

Данное положение утверждено распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р о Плане мероприятий («дорожной карте») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Пунктом 21.4 раздела II «дорожной карты» с 1 января 2018 года из законодательства Российской Федерации исключаются положения, позволяющие осуществлять распоряжение земельными участками, в отношении которых в сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении их границ.

В связи с изложенным, у правообладателей земельных участков возникает необходимость проведения работ по установлению границ своих земельных участков.

Для этого правообладателям земельных участков нужно обратиться к кадастровому инженеру с целью подготовки межевого плана и представить его в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области или в любое отделение многофункционального центра.

Таким образом, если в установленном законом порядке до 1 января 2018 года не будут проведены кадастровые работы в отношении земельного участка, то таким участком нельзя будет распоряжаться (продать, подарить, обменять и т.п.) вне зависимости от того, имеется свидетельство на право собственности, государственный акт на землю или нет.

Земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет без проведения межевания, считаются ранее учтенными. Землепользователям таких земельных участков также необходимо будет провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельных участков. После чего направить межевой план в орган кадастрового учета для внесения сведений о границах земельных участков в ЕГРН.



Внесение в ЕГРН сведений о границах является гарантией прав владельцев, сводит к минимуму возникновение земельных споров и позволяет адекватно начислять налог на имущество.