

Росреестр разъяснил новый порядок сделок с земельными участками, который начинает действовать с 1 марта 2025 г.

С 1 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Эксперты Росреестра разъяснили одну из ключевых новелл закона, которая предусматривает изменение порядка регистрации сделок с земельными участками.

В чём заключаются изменения?

Изменения внесены в статью 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости). Речь идёт о введении новых оснований для приостановления учетно-регистрационных действий как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них.

В частности, с 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтённых границ.

Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.

Почему так важно установить границы земельного участка?

Как отмечают специалисты Росреестра, при отсутствии в ЕГРН сведений о границах земельных участков невозможно однозначно определить, где этот земельный участок в действительности находится и какова его площадь. Соответственно, у покупателя такого участка могут возникнуть сомнения, что указанная в сделке цена актуальна и соответствует характеристикам объекта.

Также имеют место случаи, когда продавец показывает покупателю чужой земельный участок или объясняет, что в земельный участок входит территория, которая не является его частью. В результате человек приобретает совершенно иной объект и пытается добиться справедливости в суде либо сталкивается со сложностями при установлении границ купленного участка.

Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. К примеру, бывает, что собственник соседнего участка предъявляет претензии о захвате земли новым покупателем или наоборот. В этом случае начинаются долгие споры с соседями, и нередко приходится обращаться в суд.

А судебные разбирательства по вопросам установления границ участков – одни из самых сложных и длительных.

Кроме того, встречаются случаи, когда строительство капитальных объектов осуществляется без понимания реального местоположения границ участка. Это приводит к тому, что построенный объект оказывается расположен на чужом земельном участке или на участке, не предоставленном или не предназначенном для строительства.

Также при отсутствии у земельного участка установленных границ и признаков хозяйственной деятельности органы государственной власти или муниципалитеты могут ошибочно принять его за свободную землю и незаконно ей распорядиться. Это создаёт прямую угрозу для защиты прав граждан и юридических лиц.

Таким образом, закон обеспечивает гарантии прав новых правообладателей земельных участков, защищает их от возможных проблем с определением местоположения границ и от несанкционированного занятия участков.

Как проверить, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть публичную кадастровую карту Росреестра, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок.

Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

На каком этапе сделки возможно приостановление?

Как сообщают специалисты Росреестра, документы для осуществления учётно-регистрационных действий будут приняты в установленном порядке. Однако если государственный регистратор обнаружит, что в ЕГРН отсутствуют сведения о границах земельных участков, в отношении которых эти действия должны быть выполнены, учётно-регистрационные действия будут приостановлены.

Как внести в ЕГРН границы земельного участка?

Внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка осуществляется на основании заявления об осуществлении государственного кадастрового учёта и межевого плана, которые правообладатель такого участка предоставляет в орган регистрации прав.

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры и расчеты. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап - ознакомление с результатами замеров. Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков. В срок, оговоренный договором подряда, кадастровый инженер готовит межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка. При этом он не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

При этом специалисты Росреестра отмечают, что при уточнении границ участка потребуются выполнение мероприятий по согласованию уточненного местоположения границ. Сроки этих мероприятий зависят от конкретной ситуации и не могут быть определены или указаны заранее.

Напомним, что уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Кроме того, Законом № 487-ФЗ внесены изменения в часть 5.1 статьи 69 Закона о регистрации недвижимости, которая с 01.03.2025 предусматривает обязательное представление с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости межевого или технического плана.

В этой связи расширен перечень оснований для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости по причине непредставления с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости межевого или технического плана.