

«Новые основания приостановки государственного кадастрового учета и государственной регистрации»

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», которым внесены изменения в статью 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Так, введены новые основания для приостановления учетно-регистрационных действий как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них.

С 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учет или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтенных границ.

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

В частности, в соответствии с положениями пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается государственным регистратором прав в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка:

- во-первых, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка;
- во-вторых, участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и

(или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Кроме того, частью 5.1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентирована процедура внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке в соответствии с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости). Согласно пунктам 8 и 9 части 8 статьи 69 указанного закона орган регистрации прав принимает решение об отказе во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или сведений о выявленных правообладателях в том числе в случае, если:

- вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении земельного участка, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, не представлен межевой план;
- вместе с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, представленном в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, за исключением заявления уполномоченного органа, представленного в результате выполнения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, не представлен технический план.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в отдельных случаях предусмотрены статьей 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При этом, Федеральным законом от 27.02.2025 № 10-ФЗ «О внесении изменений в статьи 21 и 70 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости», вступающим в силу с 1 марта 2025 года, указанная статья 70 дополнена частью 40, в которой говорится, что положения пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26, части 5.1, пунктов 8 и 9 части 8 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не подлежат применению в случае осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, внесения в ЕГРН сведений о ранее

учтенном объекте недвижимости в целях оказания мер поддержки лицам, пострадавшим в результате боевых действий или в связи с наступлением чрезвычайной ситуации.

Прокуратура Центрального района
г. Симферополя