

Особенности кадастрового учета земельных участков

Понятие государственного кадастрового учета объектов недвижимости и перечень таких объектов содержатся в статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Земельные участки в этом перечне указаны первыми, что подчеркивает их главенствующий статус. Статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации указывает на единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которой все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (за исключением случаев, установленных федеральными законами).

Значительная часть правоотношений в сфере оборота недвижимости основана на принципе первичности земельных участков по отношению к иным объектам недвижимости (зданиям, сооружениям и др.). Процедура государственного кадастрового учета земельных участков является одним из этапов на пути к приобретению первичных прав на здания, сооружения, т.к. зачастую без осуществления этой процедуры невозможно начать строительные работы, оформить разрешительные документы, а также (впоследствии) заключить гражданско-правовые сделки.

Отличительной особенностью кадастрового учета земельных участков является установление государственным регистратором прав факта согласования заинтересованным лицом местоположения их границ с правообладателями смежных земельных участков (лицами, которым смежные земельные участки принадлежат на основании вещных прав, либо договора аренды продолжительностью более 5 лет). Такое согласование является обязательным в случае уточнения местоположения границы земельного участка, принадлежащему заинтересованному лицу, одновременно являющейся границей иного (смежного) земельного участка.

Результаты согласования оформляются актом, включаемым в состав межевого плана, который является документом, необходимым для осуществления кадастрового учета земельных участков. В случае если акт согласования границ в состав межевого плана не включен, либо в нем отсутствуют подписи смежных правообладателей, осуществление государственного кадастрового учета может быть приостановлено на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации).

Необходимость согласования границ уточняемых земельных участков обусловлена тем, чтобы не допустить пересечения границ смежных участков,

а также захвата земель, принадлежащих третьим лицам, в том числе земель общего пользования. Акт согласования границ может быть подписан представителем правообладателя (смежного землепользователя), действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

В случае если границы уточняемого земельного участка являются смежными с землями общего пользования, акт согласования на практике зачастую подписывается представителем органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение землями на соответствующей территории. Однако такое согласование законодательством не предусмотрено, т.к. исчерпывающий перечень случаев обязательного согласования установлен ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

В ходе осуществления государственного кадастрового учета земельных участков государственным регистратором прав также исследуется вопрос об отнесении образуемых (изменяемых) участков к тем или иным территориальным зонам. Включение земельного участка в состав определенной территориальной зоны осуществляется на основании акта органа местного самоуправления, определяющего, в том числе, границы территориальных зон и перечень видов разрешенного использования земельных участков, входящих в состав таких зон. Так, границы территориальных зон областного центра утверждены решением Волгоградской городской Думы от 21.12.2018 № 5/115 "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград».

Необходимо учесть, что земельное и градостроительное законодательство Российской Федерации устанавливает, что вид разрешенного использования земельного участка выбирает его правообладатель. Согласования выбранного вида разрешенного использования с кем-либо не требуется. При этом выбрать вид использования земельного участка правообладатель может из перечня, утвержденного соответствующим актом.

Автор: главный специалист – эксперт отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области М.В. Мигунов

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru