

Особенности осуществления государственной регистрации прав при образовании земельных участков

Образование земельных участков производится в соответствии с положениями статей 11.2 – 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее-ЗК РФ).

Управление Росреестра по Владимирской области информирует, что в связи с вступлением в силу с 01.01.2017 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) изменился порядок постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные земельные участки. Согласно Закону, если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН), то при образовании земельного(ых) участка(ов) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 8 - 10 части 5 статьи 14 Закона.

В соответствии со статьей 41 Закона, в качестве документов основания для учетно-регистрационных действий в отношении образуемых земельных участков могут являться: соглашение о разделе объекта недвижимости (при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц); соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности (при объединении земельных участков, находящихся в собственности разных лиц); соглашение или решение о перераспределении земельных участков (при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности); соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на земельный участок либо заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (при выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности); решение об утверждении схемы размещения земельного участка на публичной кадастровой карте (при образовании земельного участка в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ); судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения.

Также, заявителями предоставляются иные документы, в том числе правоустанавливающий(ие) документ(ы) на исходный или измененный земельный участок, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН; согласие в письменной форме лиц на образование земельных участков в случае, если

такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с федеральным законом; проект межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями ЗК РФ образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними; утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте в случае, если образование земельного участка осуществляется в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ; проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, если образование земельных участков осуществлено в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации; проект межевания земельных участков, утвержденного решением общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо утвержденного собственником земельной доли или земельных долей.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на искусственно созданный земельный участок, являются: разрешение на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка; документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка; разрешение на создание искусственного земельного участка; договор о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности (часть 1 статьи 45 Закона).

Если исходный земельный участок находится в собственности одного лица, учетно-регистрационные действия осуществляются на основании заявления такого лица, а если исходный земельный участок находится в собственности нескольких лиц, с заявлениями обращаются все участники общей собственности. Круг лиц, по заявлению которых осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности, регламентирован статьей 15 Закона.

В случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, перераспределения земельных участков государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков.

Отсутствие государственной регистрации права в ЕГРН на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Обращаем внимание, что в соответствии со статьей 17 Закона, за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии со статьей 333.33 главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации.

Начальник отдела регистрации земельных участков
Управления Росреестра по Владимирской области