|  |  |
| --- | --- |
|  | О существующих ограничениях на осуществление государственной регистрации прав (обременений), в случаях, когда граница объекта недвижимости не установлена  |

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Таким образом, государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, при отсутствии в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка в случаях, установленных пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признается юридически действительной.

При этом в соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 14 Закона № 218-ФЗ при переходе прав на объект недвижимости государственная регистрация прав осуществляется без одновременного государственного кадастрового учета при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

В настоящее время Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о координатах характерных точек их границ. Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами в настоящее время не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Вместе с тем в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Обеспечение подготовки надлежащего описания принадлежащего собственнику недвижимого имущества входит в бремя содержания. Также необходимо понимать, что определение местоположения границ земельного участка затрагивает непосредственно интересы собственников недвижимого имущества и обеспечивает гарантии прав правообладателей земельных участков от несанкционированного занятия таких земельных участков или их частей.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, у органа регистрации прав отсутствует возможность проведения предусмотренной пунктом 2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ проверки на предмет отсутствия пересечений границ земельного участка, в отношении которого осуществляется государственный кадастровый учет, с границами иного земельного участка. В связи с чем, уточнение местоположения границ земельного участка может быть осуществлено в выбранный правообладателем земельного участка период времени.