

СНЯТИЕ С ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии со статьей 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с этим Законом сведений (часть 2 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

Государственным кадастровым учетом признается внесение в ЕГРН сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом №218-ФЗ сведений об объектах недвижимости (часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В силу части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных данным Законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном этим Законом порядке.

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ снятию с кадастрового учета подлежат:

- земельные участки, которые являются преобразуемыми (то есть происходит раздел или выдел участка; объединение участков; перераспределение участков);

- земельные участки, образуемые из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, в случае если заявление о государственном кадастровом учете было подано без заявления о регистрации права собственности, и если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета такого земельного участка, не осуществлена государственная регистрация прав;

- ранее учтенные земельные участки при отсутствии в реестре сведений о правах на такие земельные участки («ранее учтенный» – участок, поставленный на учет до 01.03.2008);

- земельные участки, имеющие статус временных объектов недвижимости.

Если сведения о земельном участке, внесенные в ЕГРН, не носят временного характера, то такой земельный участок может быть снят с

кадастрового учета только вследствие его преобразования или в случае, прямо предусмотренном законом.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также, в силу п. 2 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Законом №218-ФЗ.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (часть 3 статьи 41 Закона № 218-ФЗ).

Процедура снятия с кадастрового учета ранее учтенных земельных участков регламентирована п. 181 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития от 16.12.2015 №943. В зависимости от сведений, содержащихся в кадастре недвижимости о ранее учтенном земельном участке, в отношении которого не осуществлялась регистрация прав, предусмотрено осуществление следующих действий:

- при наличии сведений в ЕГРН об исходном земельном участке и его правообладателе орган регистрации прав направляет последнему уведомление о необходимости предоставления документов для осуществления регистрации прав в отношении образованных земельных участков в 6-месячный срок, в противном случае – они будут сняты с учета (записи об участке в ЕГРН будет присвоен статус "архивная");

- если в ЕГРН содержатся сведения о расположении объекта недвижимости на ранее учтенном земельном участке, в отношении которого не проведена процедура регистрации права, а также сведения о правообладателе этого объекта недвижимости, орган регистрации прав направляет последнему уведомление о необходимости проведения процедуры регистрации прав в отношении данного земельного участка в 6-месячный срок. Иначе, такой земельный участок будет снят с учета;

- при отсутствии в ЕГРН сведений о земельных участках, из которых образован ранее учтенный земельный участок; а также отсутствии сведений о правах (ограничениях прав) на такой земельный участок и о наличии на земельном участке объектов недвижимости, в органы госвласти и местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками (в том числе до разграничения права собственности на землю), будут

направляться запросы о наличии правоустанавливающих документов в отношении такого земельного участка и оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок. В случае поступления в орган регистрации прав уведомления об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, либо непоступления в орган регистрации прав указанного уведомления в течение 3 месяцев со дня направления запроса, такой земельный участок будет сниматься с учета.

При этом, не подлежит снятию с кадастрового учета земельный участок, который поставлен на кадастровый учет до 1 марта 2008 г., и сведений о правообладателе которого нет в ЕГРН, если орган регистрации получил информацию о том, что право на такой участок возникло в силу федерального закона

Сведения о земельных участках со статусом «временные» сохраняются до момента государственной регистрации права собственности либо до момента государственной регистрации аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН в порядке, предусмотренном Порядком ведения ЕГРН (часть 7 статьи 72 Закона № 218-ФЗ).

В течение срока действия временного характера внесенных в ЕГРН сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из ЕГРН:

а) по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости.

б) по заявлению представителя уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления, в случае, если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.