

УДК 631.1.016: 631.189

**ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В
ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Макурина Маргарита Эдуардовна

доцент

Полянская Екатерина Николаевна

студентка

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация: статья посвящена описанию процесса межевания земельных участков и их регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Дается подробное основание последовательности действий и указывается круг лиц, по заявлению которых осуществляется учет и регистрация объектов недвижимости.

Ключевые слова: межевание земельного участка, кадастровый учет, регистрация прав, Единый государственный реестр недвижимости.

Порядок постановки на кадастровый учет земельного участка или другой недвижимости закреплен в законе № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым такой учет представляет собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, подтверждающих существование недвижимого имущества (помещения, сооружения, здания, земельного участка и т.д.), прекращение его существования либо произошедшие с ним изменения. При этом указываются такие характеристики объекта, которые позволяют идентифицировать его. Проще говоря, это регистрация недвижимого имущества. Любая недвижимость должна быть поставлена на кадастровый учет, в том числе земельные участки [3-7].

В отношении участка, не внесенного в Единый государственный реестр недвижимости, не допускается заключение сделок о его передаче. Распоряжаться таким имуществом можно только после постановки на кадастровый учет. Путем проведения этой процедуры происходит узаконивание участка, то есть официальная фиксация его границ. Она позволяет избежать споров и судебных разбирательств с соседями [9].

Основанием для проведения процедуры постановки на кадастровый учет может быть одно из обстоятельств:

- Создание нового участка, границы которого ранее не устанавливались.
- Выделение в отдельный надел части существующего участка.
- Разделение земли на несколько участков. Внесению в кадастр подлежит каждый из новообразованных наделов. При этом одновременно снимается с учета старый участок.
- Перераспределение участка.

Круг лиц, по заявлению которых земельный участок принимается на кадастровый учет, зависит от того, осуществляется ли эта процедура одновременно с государственной регистрацией прав или нет. Так, в случае

совмещения таких операций поставить землю на учет могут следующие лица:

- Собственник участка.
- Лицо, в пользу которого установлено обременение земли либо ограничены права на нее.
- Наследник умершего собственника земли. До проведения регистрации участка он не получает статус нового собственника.
- Владелец разрешения на создание искусственного участка.
- Субъект, обладающий правом бессрочного пользования землей.
- Владелец права пожизненного наследуемого владения.
- Арендатор, который имеет право пользоваться участком как минимум 5 лет.
- Собственник участка, который делится на несколько – при постановке на учет новообразованных участков.
- Кадастровый инженер.

Кроме самого гражданина, уполномоченного на обращение в компетентные органы для постановки на кадастровый учет земельного участка, сделать это может его представитель при условии оформления доверенности и ее удостоверения нотариусом. Интересы несовершеннолетнего собственника земли представляет его законный представитель (один из родителей, опекун либо попечитель) [8].

Если земля принадлежит РФ, ее субъекту либо муниципальному образованию, в роли заявителей при инициировании внесения таких участков в ЕГРН выступают государственные органы, органы местного самоуправления, организации и граждане, получившие соответствующие полномочия [1, 2].

Для внесения земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости необходимо пройти определенную процедуру, которую можно изобразить следующим образом:

- Подготовить пакет необходимых документов.

- Провести межевание земельного участка и оформить его документально.

- Уплатить госпошлину, предусмотренную в Налоговом кодексе РФ.

- Обратиться с заявлением и пакетом документов в региональный филиал Кадастровой палаты или многофункциональный центр.

- Получить документы, подтверждающие регистрацию участка.

Сумма государственной пошлины зависит от категории заявителя. Если это организация, то уплатить придется 22000 рублей, а для физических лиц предусмотрен тариф в 350 рублей.

Подавать заявление и пакет необходимых документов для постановки участка на кадастровый учет необходимо в филиал Кадастровой палаты по соответствующему субъекту федерации. Сделать это можно одним из способов:

- Путем личного посещения Кадастровой палаты.

- Через многофункциональный центр Госуслуги (МФЦ).

- В виде почтового отправления.

- По электронным каналам связи.

После внесения земельного участка в государственный реестр заявителю выдаются документы, подтверждающие проведение этой процедуры. На протяжении продолжительного периода в роли таких документов выступали ставшие привычными кадастровый паспорт и выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП). И даже сейчас нередко можно встретить упоминания о них, хотя с 2017 в связи со вступлением в силу Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» произошли определенные изменения. Если раньше после внесения недвижимости в кадастр заявителю выдавался кадастровый паспорт для проведения дальнейших регистрационных действий, то теперь процедуры постановки участка на кадастровый учет и регистрации прав на него объединены. Таким образом, экономится значительное количество времени и усилий. Если раньше постановка земли на учет и регистрация длились в

совокупности не менее месяца, то сейчас приходится пройти только одну процедуру, которая длится максимум 12 дней.

Рассматриваемые законодательные изменения привели к тому, что отпала необходимость в кадастровых паспортах. Не выдается больше и подтверждающая регистрацию прав выписка из ЕГРП. Им на смену пришел единый документ – выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которая объединяет черты обоих отмененных документов.

Если по результатам правового анализа поданных заявителем документов не установлено причин для отказа в регистрации или приостановления процедуры, в Единый государственный реестр недвижимости вносится информация о земельном участке, а также о правах на него, если это необходимо.

Все сведения об объекте недвижимости, которые попадают в ЕГРН, делятся на основные и дополнительные. К первой группе относятся те данные, которые позволяют идентифицировать участок, а также сведения, определение и изменение которых происходит в результате создания надела или уточнения его границ. Это тип объекта недвижимости, место нахождения, кадастровый номер, площадь и ряд других данных.

Дополнительные сведения изменяются в результате принятия государственными органами и органами местного самоуправления актов и решений, содержатся в различных информационных системах или вносятся в ЕГРН в уведомительном порядке. Дополнительной является информация о кадастровой стоимости участка, находящихся на его территории лесах, водоемах и других природных объектах и некоторые другие данные.

Сроки осуществления процедуры зависят от того, что стало основанием для нее — поданное непосредственно в уполномоченные органы заявление, обращение в МФЦ либо решение суда, а также от того, какой объем услуг предоставляется — только постановка на кадастровый учет или дополнительно регистрации прав:

Участок считается зарегистрированным с момента внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости. Датой регистрации прав считается дата внесения соответствующей записи в упомянутый реестр.

Список литературы:

1. Авдюничева Ю.А. Государственная регистрация сделок с недвижимостью на современном этапе развития законодательства в Российской Федерации / Ю.А. Авдюничева // Экономика и право. XXI век. - 2016. - № 1. - С. 133-137.
2. Астапова Е.В. Новеллы законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.В. Астапова, А.И. Вакула // Юристъ - Правоведъ. - 2016. - № 3 (76). - С. 110-114.
3. Белоконов А.В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А.В. Белоконов, В.О. Лигай // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. - 2015. - № 3 (38). - С. 127-132;
4. Куксова Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 163.
5. Мазепо А.М. Понятие, виды и содержание экологического земельного контроля / А.М. Мазепо, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. - 2019. - С. 52-54.
6. Нестерова В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Нестерова, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной

научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. – Мичуринск, 2019. - С. 50-52.

7. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

8. Тычинина В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 164.

9. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 166.

UDC 631.1.016: 631.189

**FEATURES OF REGISTRATION OF LAND PLOTS IN THE
UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior Lecturer

vkorneyv@mail.ru

Makurina Margarita Eduardovna

Assistant Professor

Polyanskaya Ekaterina Nikolaevna

Student

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Abstract: the article describes the process of land surveying and their registration in the Unified state register of real estate (usrn). A detailed justification of the sequence of actions is given and the number of persons who apply for registration and registration of real estate objects is indicated.

Keywords: land surveying, cadastral registration, registration of rights, Unified state register of real estate.