|  |  |
| --- | --- |
|  | 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184ACFA5EFD3CFB34152C21BF755C12D0BFD6084A12DB46FC4BGFPFH) Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу [Закона](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184BEFA06F13EF323162834E92419G4PEH) № 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184ACFA5EFD3CFB3D152C21BF755C12D0BFD6084A12DB46FC4BGFPFH) 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE6871233FB69F99B3A92AB1758731BC95184ACFA5EF835FF36427A6EBE291A4FC3BDDD084811C4G4PDH) 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184ACFA5EFD3CFB3F172921BF755C12D0BFD6084A12DB46FC4BGFPFH) 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184BEFA06F13EF323162834E92419G4PEH) № 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184BEFA06F13EF323162834E92419G4PEH) № 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFE65FA983A92AB1758731BC95184ACFA5EFD3CFA3C152B21BF755C12D0BFD6084A12DB46FC4BGFPFH) 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](consultantplus://offline/ref=3BC33C3F4AB55793F4AFC0DA2F0CE687103AFF68FC9C3A92AB1758731BC95184ACFA5EFD3CFB3E1E2921BF755C12D0BFD6084A12DB46FC4BGFPFH) 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.