Интервью руководителя Управления Росреестра

по Ивановской области

С 1 марта 2025 года вступил в силу федеральный закон, который внес серьезные изменения в процедуру оформления недвижимости.

Сегодня с руководителем Управления Росреестра по Ивановской области Натальей Ведерниковой мы поговорим об итогах 2024 года и о том, какие изменения произошли в законодательстве в сфере земли и недвижимости.

* **Основной функцией Росреестра является осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость. Расскажите, какие результаты достигнуты в сфере регистрации недвижимости за 2024 год.**

Управление Росреестра по Ивановской области подвело итоги деятельности по показателям учётно-регистрационных действий за 2024 год. В целом *о*бщее количество учетно - регистрационных действий 2024 г. выросло на 4%, по сравнению с 2023 годом.

При этом в 2024 г снизилось общее количество заявлений о государственной регистрации прав на 15% и существенно увеличилось количество заявлений о государственном кадастровом учете на 69%. Количество заявлений о единой процедуре также увеличилось на 4%.

**– Наталья Викторовна, а в чем причина такого изменения в структуре?**

Причина в том, что правообладатели недвижимости - граждане и юридические лица стали осознавать важность определения местоположения границ объектов недвижимости на местности. Поскольку это дает определенные гарантии собственникам объектов и исключает возможные судебные споры.

На достижение установления точных границ направлены и изменения в Закон о регистрации, вступившие в силу с 1 марта 2025 г.

* **В чём заключаются изменения?**

Законом №487-ФЗ введены новые основания для приостановления учетно-регистрационных действий как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них.

В частности, с 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. То есть, нельзя продать, подарить или совершить иную сделку об отчуждении с земельным участком, если он неотмежеван.

Также нельзя поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на неотмежеванном земельном участке.  
Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.

Нельзя поставить на учет и ранее учтенные земельные участки или объекты капитального строительства без подготовки межевого или технического плана.

* **Почему так важно установить границы земельного участка?**

Установление границ земельного участка или межевание позволяет определить, где на самом деле проходят границы участка, какова его площадь и форма.

Без этой процедуры невозможно однозначно определить, где этот земельный участок в действительности находится и какова его площадь. Поэтому законодатель, водя такой запрет в первую очередь защищает права приобретателя земельного участка, ведь то, что написано в правоустанавливающих документах продавца, может существенно отличаться от действительности. Например, продавец показывает участок и говорит, что у него фактически 8 соток по документам, хотя фактически площадь участка составляет 6 соток. А цена в договоре указана за 8 соток.

Кроме того, неверная площадь участка может стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Также имеют место случаи, когда продавец показывает покупателю чужой земельный участок или объясняет, что в земельный участок входит территория, которая не является его частью. В результате человек приобретает совершенно иной объект и пытается добиться справедливости в суде либо сталкивается со сложностями при установлении границ купленного участка.

Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. К примеру, бывает, что собственник соседнего участка предъявляет претензии о захвате земли новым покупателем или наоборот. В этом случае начинаются долгие споры с соседями, и нередко приходиться обращаться в суд. А судебные разбирательства по вопросам установления границ участков - одни из самых сложных и длительных.

Особенно важно определить границы участка при намерении построить на участке здание, например, жилой дом.   
На практике встречаются случаи, когда строительство капитальных объектов осуществляется без понимания реального местоположения границ участка. Это приводит к тому, что построенный объект оказывается расположен на чужом земельном участке или на участке, не предоставленном или не предназначенном для строительства, и оформить права на такой объект становится очень сложно.

Без точных границ застройщик не может соблюдать обязательные нормативы – например, отступ от границ участка.

Нередким случаем оказывается нахождение на земельном участке охранных зон, которые будут видны только после установления границ. На участке могут оказаться охранные зоны линейных объектов, и его использование, например, для строительства, будет вообще невозможно. Например, в том месте, где вы планировали при покупке строительство жилого дома будет располагаться охранная зона газопровода и строительство в этом месте будет уже невозможно.

Те же самые трудности могут возникнуть при подведении коммуникаций (газ, вода, электричество, канализация и т. д.).

Ну и наконец при отсутствии у земельного участка установленных границ и признаков хозяйственной деятельности органы государственной власти или муниципалитеты могут ошибочно принять его за свободную землю и незаконно ей распорядиться. Это создаёт прямую угрозу для защиты прав граждан и юридических лиц.

Таким образом, закон обеспечивает гарантии прав новых правообладателей земельных участков, защищает их от возможных проблем с определением местоположения границ и от несанкционированного занятия участков.

- **Как проверить, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?**

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть [публичную кадастровую карту](https://nspd.gov.ru/map) Росреестра на портале НСПД, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок. При этом, если участок неотмежеван, то он не отобразиться на карте, а в описании будет указано, что участок без границ.

Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

* **Что нужно сделать, чтобы отмежевать земельный участок?**

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры и расчеты. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. При этом он не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В срок, оговоренный договором подряда, кадастровый инженер готовит межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка.

**- А что потом делать с подготовленным кадастровым инженером межевым планом?**

Правообладателю земельного участка нужно будет обратиться с заявлением об учете изменений для внесения сведений в ЕГРН, приложив межевой план.

Но если предусмотреть в договоре подряда возможность обратиться за осуществлением учетно-регистрационных действий кадастровому инженеру, то кадастровый инженер самостоятельно без доверенности обратиться с таким заявлением и после оказания услуги передаст правообладателю выписку из ЕГРН.

Как раз с 1 марта 2025 Законом №487-ФЗ расширились полномочия кадастровых инженеров за осуществлением учетно-регистрационных действий. Теперь они могут обращаться за осуществлением всех учетно-регистрационных действий, за исключением только тех, обязанность по подаче которых возложена на органы государственной власти и органы местного самоуправления, при условии, что данные полномочия предусмотрены договором подряда на осуществление кадастровых работ.

- **Да, это удобно для граждан, обратиться к кадастровому инженеру и больше не посещать никакие учреждения, а сразу получить выписку из ЕГРН. А построенное здание, например, жилой дом, обязательно ли сразу регистрировать?**

Необходимо понимать, что если человек не зарегистрировал право на объект, он не является его собственником. Это определенная угроза защиты имущественных прав, которая становится очевидной при наступлении ЧС, изъятии земельного участка для государственных нужд или в ходе земельного или имущественного спора. В таких ситуациях доказать наличие права на недвижимость становится серьезной проблемой.

Законом введен принцип «построил – оформи», в соответствии с которым эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после их оформления. Граждане смогут это сделать в том числе с использованием упрощенного порядка оформления прав на бытовую недвижимость (например, в рамках «дачной амнистии»).

Кроме того, доступны электронные сервисы, помогающие подготовить и направить документы, необходимые для получения соответствующих услуг Росреестра».

Также законом определяется, что эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых они расположены. Необходимо исключить случаи, когда на земельных участках, предназначенных, например, для индивидуального жилищного строительства, открываются автомойки и гостиницы. Это противоречит правовому режиму земли и доставляет дополнительные неудобства соседям.

* **А какие еще изменения вступили в силу?**

Существенным является переход Росреестра на электронное взаимодействие с юридическими лицами. С 1 марта 2025 года юридические лица должны подавать заявления на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав с прилагаемыми к ним документами только в электронной форме. Бумажные документы будут возвращаться без рассмотрения.

Возможность подачи в регистрирующий орган заявления на бумажном носителе сохранится до 1 января 2026 г. за рядом юридических лиц: крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, садоводческими и огородническими товариществами, гаражными, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, товариществами собственников жилья.

Исключением являются и случаи, когда стороной сделки является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве).

Договоры участия в долевом строительстве предоставляются на государственную регистрацию только в форме электронных документов. При этом подписанный сторонами договор и впоследствии отсканированный, не является электронным документом. Электронный документ должен быть подписан УКЭП сторон.

Закон также обязал застройщиков после подписания передаточного акта самостоятельно направлять в Росреестр заявления и документы для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства исключительно в электронной форме.  
После завершения процедуры регистрации застройщик должен передать участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Таким образом, электронный формат взаимодействия застройщиков с регистрирующим органом обязателен.

Хочется отметить, что уже сейчас заявители стали более активно использовать электронный способ подачи заявлений. В 2024 г. общее количество таких заявлений выросло на 17% в сравнении с 2023 годом. Доля электронных обращений органов власти и органов местного самоуправления составляет 100%.

Такой способ является очень удобным, не нужно посещать МФЦ, заявление можно отправить из дома, используя сервисы «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра или единый портал Госуслуг.