

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

*Трясина И.С., студент 3 курса факультета агротехнологий, земельных
ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: приостановка, кадастр объектов недвижимости, закон, регистрация.

Работа посвящена раскрытию проблем осуществления государственного кадастрового учета, путем рассмотрения причин приостановления и выявлением способов их решения.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение, которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты 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 настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

5) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны, и др.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено ФЗ 218 ст.26.

Рассмотрим наиболее частые случаи приостановления государственного кадастрового учёта объектов недвижимости.

- Содержание документа, предоставленного для осуществления государственного кадастрового учета не соответствует требованиям Закона и Приказа Минэкономразвития России (отсутствует обоснование изменения площади, неверно заполнен пункт «Общие сведения о кадастровых работах»);

- Не предоставлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета (Принято заявление на государственный кадастровый учёт не от всех собственников);

- Принято заявление на смену вида разрешенного использования земельного участка на вид «индивидуальные жилые дома» в то время когда земельный участок расположен в зоне, в которой отсутствует данный вид разрешенного использования (например, Ж7Д);

- С заявлением о государственном кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

Проанализируем межевой план по земельному участку находящегося на территории Ульяновской области.

Межевой план подготовлен в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка, площадью 1767 кв.м, расположен на землях населенных пунктов, разрешенное использование – для личного подсобного хозяйства.

выявлено, что земельный участок частично входит в охранную зону электросетевого комплекса №23 напряжением 10-0,4 кВ ВЛ-10 кВ №18 от п/ст 110/10 Ключищи, с учетным номером 73.19.2.38, сведения о которой внесены в ГКН картой-планом №б/н от 22.09.2011г. на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 (кадастровый план территории от 05.07.2017г.№73/ИСХ/17-281923).

В процессе проведения кадастровых работ по заявлению собственника, было получено уведомление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета на основании ст.26 п.42 ФЗ 218, в связи с тем, что данные о площади земельного участка в межевом плане и в документах кадастрового дела не совпадали.

В связи с этим проведено повторное согласование местоположения границ земельного участка, подача заявления на предоставление дополнительных документов для возобновления государственного кадастрового учета земельного участка.

Для того что бы количество приостановлений при осуществлении государственного кадастрового учёта сводилось к минимуму, необходимо для начала донести информацию до граждан о том, что такое кадастр и для чего он нужен. Ведь многие, сталкиваясь с проблемами при оформлении каких-либо сделок с объектами недвижимости даже не знаю, что делать и к кому обращаться. А так же необходимо налаживание информационного взаимодействия органов местного самоуправления и обмена информацией о земельных участках (о видах разрешенного использования, категориях земель, ограничениях прав, территориальных зонах и т.д.). Отсутствие механизма реализации норм закона об информационном взаимодействии негативно отражается на государственной учетно-регистрационной функции в отношении земельных участков.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)
2. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» (с изменениями на 3 июля 2016 года) (редакция, действующая с 1 января 2017 года) N 211-ФЗ
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 29 июля 2017 года) (редакция, действующая с 11 августа 2017 года)

SUSPENSION OF THE STATE CADASTRAL REGISTRATION OF THE REAL ESTATE OBJECT

Tryasina.I.S.

Keywords: *suspense, real estate cadastre, law, check in.*

The work is devoted to the disclosure of problems of the implementation of state cadastral registration, by considering the reasons for the suspension and identifying ways to solve them.