**«*Изменения действующего законодательства, темпы выполнения комплексных кадастровых работ на территории Алтайского края в 2025 году*»**24 июня 2025 года

***1. О необходимости установления границ земельных участков в связи с изменением действующего законодательства.***

С 01.03.2025 перечень оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав дополнен двумя новыми, и теперь Росреестр при проведении правовой экспертизы документов проверяет факт наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об установленных границах земельных участков.

Указанные изменения внесены, чтобы решить проблему бесконечных споров о границах земельных участков, и защитить покупателей, приобретателей, арендаторов, арендодателей и иных правообладателей и пользователей земельных участков от правовой неопределенности и последующих споров в суде.

Теперь государственный регистратор прав обязан в соответствии с требованиями закона принять решение о приостановлении в случае, если в целях государственной регистрации прав, ограничения прав либо обременения земельного участка представлен договор в отношении земельного участка без границ, а также в случае, если представлены документы в целях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), но при этом здание или иной объект расположены на земельном участке без установленных границ.

В этой связи до подачи документов в Росреестр нужно убедиться, что границы земельного участка установлены, и сведения о них внесены в ЕГРН.

Во всех случаях за установлением границ земельных участков нужно обращаться к кадастровому инженеру. Указанный специалист проведет межевание и подготовит межевой план. Межевой план является документом-основанием для внесения в ЕГРН сведений о границах земельного участка. Межевой план представляется в орган регистрации прав правообладателем земельного участка с заявлением о государственном кадастровом учете изменений. В случае, если границы земельных участков устанавливаются наследником в целях оформления наследственных прав, к заявлению и межевому плану в качестве документа, подтверждающего право на подачу документов, может быть представлена справка от нотариуса о том, что заявитель действительно является наследником.

***2. Случаи, когда отсутствие в ЕГРН границ земельного участка не является препятствием для осуществления учетно-регистрационных действий***

При этом имеются случаи, когда отсутствие в ЕГРН границ земельного участка не является препятствием для осуществления действий, в отношении такого земельного участка (по регистрации договоров или прав на их основании) или расположенного на нем объекта капитального строительства:

* при осуществлении государственной регистрации сервитута в отношении земельного участка, сведения о границах которого отсутствуют в ЕГРН;
* при осуществлении государственной регистрации права собственности на земельную долю в земельном участке сельскохозяйственного назначения;
* в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе государственной регистрации прав на ранее учтенный объект капитального строительства, если земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, не стоит на государственном кадастровом учете;
* при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении линейного сооружения, в том числе строительство которого не завершено;
* при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта капитального строительства в связи с прекращением его существования;
* в случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, осуществляемых в целях оказания мер поддержки лицам, пострадавшим в результате боевых действий и (или) в связи с наступлением чрезвычайной ситуации;
* при осуществлении государственной регистрации перехода прав вследствие отказа от вещных прав (отказ от права собственности на объект капитального строительства, отказ от вещных прав на земельный участок);
* при осуществлении государственной регистрации прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, не связанных с их переходом к иному лицу (например, погашение ипотеки, аренды);
* при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, включенные в федеральный или региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства;
* при осуществлении государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства на основании решения суда о признании права собственности;
* при государственной регистрации прав в отношении имущества, которое в соответствии с законодательством находится в государственной, муниципальной собственности до завершения мероприятий по оформлению недвижимого имущества в государственную, муниципальную собственность;
* при учете изменений сведений о характеристиках бесхозяйных объектов недвижимости;
* при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов гражданской обороны по заявлению органов государственной власти, органов местного самоуправления на основании судебных актов.

***3. О необходимости установления границ земельного участка при наследовании***

Современная жизнь такова, что граждане часто обращаются в Росреестр, в том числе за оформлением прав на земельные участки в порядке наследования. В данной ситуации также важно помнить о необходимости установления границ земельных участков. Решить данный вопрос следует до получения свидетельства о праве на наследство.

При этом, необходимо учитывать, что в соответствии с законодательством, в случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права на земельные участки, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, на основании свидетельства о праве на наследство, оснований для приостановления осуществления регистрационных действий не имеется, поскольку в данном случае права возникают не на основании договора.

В случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, осуществление государственной регистрации подлежит приостановлению.

***4. Каковы темпы выполнения комплексных кадастровых работ на территории Алтайского края?***

В период с 2022 по 2024 год проведены комплексные кадастровые работы в границах 290 кварталов (49154 объектов) за счет регионального
и местного бюджетов на сумму 21721,56 тыс. руб.

На территории Алтайского края в 2025 году выполняются комплексные кадастровые работы за счет средств регионального бюджета в границах
29 кадастровых кварталов, расположенных на территориях 7 муниципальных образований: Быстроистокского (село Быстрый Исток), Локтевского
(г. Горняк), Ключевского (с. Ключи), Третьяковского (п. Садовый), Егорьевского (с.Сросты), Мамонтовского (с. Украинка, с. Малые Бутырки) районов и г. Рубцовск.

Заказчиками комплексных кадастровых работ выступают Алтайкрайимущество и органы местного самоуправления Алтайского края.

По информации Алтайкрайимущества, в 2025 году общий объем финансирования, предусмотренный для выполнения комплексных кадастровых работ на территории Алтайского края, составляет 9709,10 тыс.руб.

По состоянию на 01.06.2025 законтрактовано средств на выполнение данных работ в размере 7333,93 тыс. руб. Количество объектов недвижимости, включенных в контракты на выполнение комплексных кадастровых работ - 12006.

В текущем году комплексные кадастровые работы федерального значения проводятся в 87 субъектах Российской Федерации на основании
Соглашения о предоставлении из федерального бюджета субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам от 30.01.2025 № 321-20-2025-002, заключенного между Росреестром и публично-правовой компанией «Роскадастр».

Исполнителем комплексных кадастровых работ федерального значения является публично-правовая компания «Роскадастр», на территории края – филиал ППК «Роскадастр» по Алтайскому краю.

В Алтайском крае кадастровые работы за счет средств федерального бюджета выполняются на территории Мамонтовского, Михайловского, Ребрихинского, Троицкого, Тогульского, Усть-Пристанского, Тальменского, Третьяковского, Ельцовского, Кытмановского, Тогульского, Топчихинского, Усть-Калманского, Шелаболихинского, Шипуновского районов, г. Заринска в границах 333 кадастровых кварталов.

В 2026 году на территории Алтайского края планируется проведение комплексных кадастровых работ федерального значения территории Баевского, Бурлинского, Волчихинского, Егорьевского, Калманского, Ключевского, Немецкого национального, Павловского, Панкрушихинского, Петропавловского, Поспелихинского, Ребрихинского, Смоленского, Табунского, Тюменцевского, Хабарского районов, г. Барнаула в границах 766 кадастровых кварталов.

***5. Выявление неиспользуемых и неэффективно используемых земель на территории Алтайского края в 2024 - 2025 годах***

Неиспользование земель в Российской Федерации представляет собой актуальную проблему, отражающую неэффективное управление земельными ресурсами. По статистике, в Российской Федерации порядка тридцати процентов предоставленных земель не используются, либо используются
не по целевому назначению.

В последнее время Правительством Российской Федерации предпринят ряд мер по совершенствованию нормативного правового регулирования в части стимулирования правообладателей начать использовать свои земельные участки — осваивать или продавать их, если они им не нужны.

С 1 марта 2025 года вступила в силу новая норма Земельного кодекса – статья 85.1 «Освоение земельных участков из состава земель населенных пунктов и их использование» (введена Федеральным законом от 08.08.2024 № 307-ФЗ), которой определяется трехлетний срок для освоения земельных участков, расположенных
в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков.

В новой статье раскрывается понятие освоения – это выполнение правообладателем земельного участка одного или нескольких мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. Устанавливается срок такого освоения - 3 года, которые исчисляются с момента регистрации права на приобретаемые участки, и с 1 марта 2025 для уже зарегистрированных в Росреестре участков.

Перечень таких мероприятий утвержден распоряжением Правительства РФ от 24.04.2025 № 1021-р. К мероприятиям по освоению земельных участков относится, например, освобождение от сорной и иной растительности, отходов, предметов, которые мешают целевому использованию земельных участков.

К тому же, Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2025 г. № 826 утверждены признаки неиспользования земельных участков.

**К таким признакам относятся:**

* отсутствие на земельном участке в течение пяти и более лет здания, строения, сооружения, для строительства которых предназначен земельный участок, и в отношении которых в соответствии с законом осуществлена государственная регистрация прав на такие здание, строение, сооружение;
* разрушение крыши, стен, фундамента, отсутствие окон или стекол
на окнах;
* разрушение или повреждение части садового дома;
* захламление более чем 50% площади земельного участка предметами, ‎
не связанными с его разрешенным использованием и целевым назначением;
* загрязнение более чем 50% площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами;
* наличие на более чем 50% площади земельного участка сорных растений высотой более одного метра и (или) деревьев, кустарников
‎(за исключением деревьев и иных насаждений, являющихся элементами благоустройства и озеленения территории земельного участка).

Постановление вступает в силу с 1 сентября 2025 г. и действует
до 1 сентября 2031 г. Установленные признаки неиспользования земельных участков будут подлежать применению органами, осуществляющими федеральный государственный земельный контроль (надзор), по истечении срока, отведенного на освоение.

Признаки не будут применяться в случаях, когда на участок наложен арест или он не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих использование.

За 2024-2025 годы доля нарушений, выявленных инспекторами государственного земельного надзора Управления Росреестра по Алтайскому краю, связанных с неиспользованием земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества составила 49% от общего числа выявленных нарушений.