

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует
о необходимости указания в договоре условий об ограничениях
использования земельного участка и последствия не указания данных
сведений при осуществлении государственной регистрации прав**

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре недвижимости органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), в результате их установления (в соответствии с пунктом 3 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ)).

Кроме того, ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены пунктом 6 статьи 56 ЗК РФ и федеральными законами.

В соответствии с действующим законодательством ЗООИТ представляют собой определенную территорию, в установленных границах которой установлен особый (специальный) правовой режим, заключающийся в установлении ограничений в использовании земельных участков или частей земельных участков в определенных целях:

- защиты жизни и здоровья граждан;
- безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- обеспечения сохранности объектов культурного наследия;
- охраны окружающей среды и ее компонентов.

При этом ограничения использования земельных участков распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством. Ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными или измененными со дня внесения сведений о ЗООИТ в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Заместитель руководителя Управления Александр Киреев подчеркивает: «Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки, согласно пункту 17 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ».

Таким образом, отсутствие в договоре (аренды, купли-продажи, дарения земельного участка), подлежащем государственной регистрации либо являющемся основанием для государственной регистрации права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сведений об установленных в соответствии с федеральным законом или договором ограничениях (в том числе ЗОУИТ), является основанием для приостановления государственной регистрации, а в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав, для отказа в осуществлении государственной регистрации (ч.1 ст.27 Закона № 218-ФЗ, в том числе положения статей 421, 422, 432 ГК РФ, требования пункта 17 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

*Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26