

## **Управление Росреестра по Владимирской области информирует о новом порядке регистрации сделок с земельными участками**

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ, который внес изменения в положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации). Одно из ключевых дополнений в Закон о регистрации предусматривает изменение порядка регистрации сделок с земельными участками и расположенными на нем зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства.

Изменения заключаются в дополнении части 1 статьи 26 Закона о регистрации новыми основаниями (пункты 21.1,21.2) для приостановления учетно-регистрационных действий при:

- отсутствию в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, *за исключением* осуществления государственной регистрации *сервитута* в отношении такого земельного участка;

- отсутствию в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства (здание), при проведении учетно-регистрационных действий на такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. *К исключениям* относятся в данном случае заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав, представленные либо в связи с *прекращением* существования таких зданий либо в отношении сооружений, являющихся *линейными* объектами, в том числе незавершенного строительства.

Таким образом, отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка будет препятствием для государственной регистрации, например, перехода права при отчуждении такого земельного участка (по договору купли-продажи, дарения и иным договорам), ипотеки, аренды и т.д.

Кроме того, невозможно будет осуществить государственный кадастровый учет и/или государственную регистрацию прав на здание, если оно расположено на земельном участке без определенных в порядке

межевания границ (в ЕГРН сведения о границах земельного участка отсутствуют), например, при наследовании (на основании свидетельства о праве на наследство), а также при кадастровом учете и регистрации права, например, в упрощенном порядке, по «дачной амнистии» (в том числе в соответствии с частью 5.1. статьи 69, частью 12 статьи 70 Закона о регистрации и в иных подобных случаях).

«Отсутствие точно определенных границ земельного участка является причиной большинства конфликтов, том числе судебных, между владельцами смежных участков», – отмечает Лариса Родионова, президент НП «Владимирская палата риелторов».

Таким образом, без наличия координатного описания местоположения границ (межевания) земельного участка нельзя зарегистрировать переход права на такой земельный участок (продать, купить, подарить), ограничение права, обременение такого земельного участка, а также нельзя поставить на кадастровый учет и/или оформить права на здание, расположенное на таком земельном участке.

Работы по определению координат характерных точек границ земельного участка относятся к кадастровой деятельности, которую осуществляют кадастровые инженеры, являющиеся членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Результатом выполнения кадастровых работ является межевой план.

С перечнем кадастровых инженеров можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра: <https://rosreestr.gov.ru>: Главная - Услуги и сервисы - Сервисы - Реестр кадастровых инженеров.

*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  
8 (4922) 45-08-29, 45-08-26