

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на землю, связанных с установлением зон с особыми условиями использования земельных участков

При обращении в Росреестр за регистрацией прав на земельный участок, договоров аренды земельных участков на стадии приема документов, а также в процессе правовой экспертизы документов заявителям в ряде случаев указывают на необходимость зарегистрировать ограничение, связанное с установлением зон с особыми условиями использования данного земельного участка.

В каких случаях государственная регистрация указанного ограничения необходима?

В соответствии с п.п. 1, 2 ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) права на землю могут быть ограничены по основаниям, предусмотренным ЗК РФ и другими федеральными законами. В частности, актами органов исполнительной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда могут устанавливаться ограничения прав на землю в виде особых условий использования земельных участков. Наиболее распространенные охранные зоны – это охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, газораспределительных сетей, линий связи.

Сведения о расположении земельного участка в границах охранной зоны отражаются в кадастровом паспорте либо кадастровой выписке о земельном участке.

Исходя из положений п. 6 ст. 56 ЗК РФ, ограничения (обременения) прав, связанные с установлением зон с особыми условиями использования, подлежат государственной регистрации.

Поэтому, если земельный участок расположен в пределах охранной зоны, одновременно с государственной регистрацией права собственности, аренды и др. подлежит государственной регистрации ограничение (обременение) права на земельный участок, связанное с установлением такой зоны.

Учитывая, что государственная регистрация имеет заявительный характер, государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц проводится по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц (собственника, арендатора и др.). Также государственная регистрация указанного ограничения может быть проведена по инициативе органа власти, издавшего акт об установлении такой зоны.

В случае, если заявителем является гражданин либо юридическое лицо, к заявлению о государственной регистрации ограничения (обременения) права прикладывается, в том числе, квитанция об оплате государственной пошлины на сумму, предусмотренную пп. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации. Ее размер составляет 1000 рублей для физических лиц и 15000 рублей для юридических лиц.

Акт органа исполнительной власти (местного самоуправления), которым установлено ограничение (обременение) права на земельный участок, связанное с охранной зоной, самостоятельно запрашивается органом, осуществляющим

государственную регистрацию прав, в случаях, когда такой документ не представлен заявителем по собственной инициативе.

Непредставление заявления о государственной регистрации ограничения (обременения) права на земельный участок, расположенный в границах зоны с особыми условиями использования, при государственной регистрации права собственности (аренды и др.) на такой земельный участок является основанием для отказа в государственной регистрации последнего на основании абз. 10 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) (не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя).

Кроме того, в договоре (купли-продажи, аренды и др.) обязательно должно содержаться указание на наличие ограничения (обременения) права, связанного с установлением охранной зоны. Отсутствие в правоустанавливающем документе на земельный участок, находящийся в границах зоны с особыми условиями использования, указания на наличие ограничения (обременения) права, связанного с установлением такой зоны также является основанием для отказа в государственной регистрации права собственности (аренды и др.) на земельный участок в соответствии с абз. 7 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации (лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий).