

Когда не нужен кадастровый паспорт

Добавил(а) IVM
20.07.10 12:03

В ходе «горячей» телефонной линии, темой которой была «дачная амнистия», несколько граждан обратились с вопросом о возможности регистрации прав на земельный участок без предоставления кадастрового паспорта.

Отвечает заместитель начальника Советского отдела Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Наумовна Ищенко.

С 1 марта 2010 г., в связи с изменением действующего законодательства, при регистрации права на земельный участок гражданин не обязан предоставлять кадастровый паспорт. Ранее кадастровый паспорт являлся обязательным приложением к документам при регистрации права на земельный участок.

Однако, имеются нюансы, на которые хотелось бы обратить внимание владельцев земельных участков. Так, согласно ст. 20 закона о регистрации: «не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтённым в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости». Другими словами, если земельный участок не внесён в государственный кадастр недвижимости, то обращаться за государственной регистрацией прав, нет ни какого смысла, т. к. при таких обстоятельствах в регистрации будет отказано.

Итак, Вы можете сдать документы на государственную регистрацию прав на земельный участок без предоставления кадастрового паспорта, если кадастровый учёт земельного участка уже осуществлен. Такое может быть в двух случаях:

1. Вы провели кадастровый учёт земельного участка в соответствии с ныне действующим законодательством, однако пришли сдавать документы без кадастрового паспорта;
2. Принадлежащий Вам земельный участок относится к категории «ранее учтённых» земельных участков. «Ранее учтённые» земельные участки — это земельные участки, государственный кадастровый учёт которых проведён до 1 марта 2008 г. (момента вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» или другими словами — это земельные участки, которые считаются учтёнными в соответствии с законодательством, действующим до 1 марта 2008 г.).

Когда не нужен кадастровый паспорт

Добавил(а) IVM
20.07.10 12:03

Таким образом, представляя заявление на государственную регистрацию прав на земельный участок без кадастрового паспорта Вы должны быть уверены, что кадастровый учёт земельного участка уже осуществлён.

Кроме того, желательно, чтобы Вы обладали информацией о местоположении (адресе) земельного участка, его площади, кадастровом номере. Эти данные нужны Вам при составлении заявления на государственную регистрацию прав, т. к. с учётом требования административного регламента, в заявлении в обязательном порядке указывается наименование объекта недвижимости, его точный адрес, площадь, кадастровый номер. Недостоверная информация об объекте недвижимости, право на который заявлено, может повлечь отказ в государственной регистрации.

Если кадастровый паспорт не представлен, государственный регистратор в ходе проведения правовой экспертизы документов выяснит наличие кадастрового учета земельного участка и в случае, когда учёт осуществлён, право будет зарегистрировано.

Если земельный участок не учтён в кадастре объектов недвижимости — то в государственной регистрации прав будет отказано.

Как определить является ли Ваш земельный участок «ранее учтённым»? Одним из ярких примеров является наличие на руках у владельца земельного участка свидетельства о праве собственности старого образца, полученного в 1992 г., 1993 г., ... в соответствии с действующими на тот момент нормативными актами (Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г № 1767, с Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. № 177). Если свидетельство у Вас на руках есть, следовательно, земельный участок является «ранее учтённым» и Вы можете ходатайствовать о регистрации права без предоставления кадастрового паспорта.

Существует мнение, что сотрудники Управления Росреестра по Новосибирской области, в случае наличия кадастрового учета, не должны принимать в дело кадастровый паспорт, даже если у гражданина при подаче документов на регистрацию указанный документ есть в наличии. С одной стороны это верно, т. к. и кадастровый учёт, и регистрацию прав осуществляет один и тот же государственный орган. С другой стороны, на данный момент времени, кадастровый паспорт, сдаваемый для регистрации

Когда не нужен кадастровый паспорт

Добавил(а) IVM
20.07.10 12:03

права на земельный участок, является важным информативным документом. Государственный регистратор, принимая решение по делу, берет из кадастрового паспорта необходимую информацию для описания земельного участка в Едином государственном реестре прав. В случае отсутствия кадастрового паспорта эти данные берутся из реестра объектов недвижимости. Однако, при наличии сомнений, необходимо делать соответствующие запросы, что, естественно, усложняет процедуру государственной регистрации и в некоторых случаях удлиняет ее срок. Наличие кадастрового паспорта на земельный участок упрощает процедуру регистрации и дает государственному регистратору возможность в более короткий срок принять решение по государственной регистрации прав.

Вероятно, через некоторое время, когда единый государственный реестр прав и реестр недвижимости будут единым информационным ресурсом, то проблем при регистрации права на земельный участок в отсутствие кадастрового паспорта возникать вообще не будет, и следовательно, не будет необходимости в кадастровом паспорте для принятия решения по государственной регистрации прав.

Также сообщаем, что гражданин имеет право обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственном кадастровом учёте земельного участка (представив межевой план на земельный участок) и одновременно с заявлением о государственной регистрации прав на земельный участок (представив правоустанавливающие и иные необходимые документы). Управление Росреестра по Новосибирской области, в первую очередь, проведёт государственный кадастровый учёт земельного участка, а затем и после государственную регистрацию прав на этот земельный участок. Если в проведении кадастрового учёта будет отказано, то документы, представленные на государственную регистрацию прав, будут возвращены заявителю с указанием причины возврата — отказано в проведении кадастрового учета.

Стоит отметить, что кадастровый паспорт объекта недвижимости остался обязательным приложением к документам при регистрации права на здание, сооружение, незавершённое строительство объект, помещение.

[Управление Росреестра по Новосибирской области](#)