

Особенности регистрации прав на образуемые и измененные земельные участки

В соответствии с Земельным кодексом РФ раздел, выдел, объединение и перераспределение земельных участков являются способами образования новых земельных участков. В таком случае для правообладателей актуален вопрос о сохранении прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки.

С 1 марта 2015 года законодательство по-новому регламентирует данный вопрос. Так, в отношении вновь образованных земельных участков сохраняется право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и безвозмездного пользования. Также сохраняются сервитуты в отношении образуемых земельных участков в прежних границах и иные ограничения, например, ипотека земельного участка.

Если исходный земельный участок использовался лицом на основании договора аренды, безвозмездного пользования, то законом предусмотрено право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования на прежних условиях, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Управление Росреестра по Алтайскому краю обращает внимание на нововведение земельного законодательства - исключение для арендаторов или пользователей возможности внесения изменений в ранее заключенные договоры. Речь идет об изменении предмета договора с учетом преобразования. Таким образом, аренда и безвозмездное пользование в отношении исходного земельного участка прекращается.

В связи с чем, при регистрации прекращения права на преобразованный земельный участок и регистрации права на образованные земельные участки в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) одновременно должна быть погашена регистрационная запись об аренде, безвозмездном пользовании исходного земельного участка. Основанием для прекращения указанных ограничений является соглашение о расторжении договора аренды. Одновременно на государственную регистрацию могут быть представлены вновь заключенные договоры в отношении образованных земельных участков.

Начальник Славгородского отдела
Управления Росреестра по Алтайскому краю
В.Э. Шамай