|  |
| --- |
| **Применение пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**[[1]](#footnote-1) **при принятии решений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав** |
| **пункт 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ** |
| **ПРИМЕНЯЕТСЯ** | **НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ** |
| При соблюдении одновременно условий:заявление представлено в отношении ***земельного участка;***в ЕГРН[[2]](#footnote-2) ***отсутствуют сведения о местоположении*** (координатах характерных точек границ) этого земельного участка в виде замкнутого контура (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: сведения о границах содержатся в ЕГРН, но указаны **НЕ** в ***местной системе координат***);заявление представлено на государственную ***регистрацию прав,*** ***ограничений*** прав, ***обременений*** объекта недвижимости, ***сделок*** (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: сервитут);***основанием для регистрации*** права, ограничения (обременения) права, сделки ***является договор***, предметом которого является земельный участок.**В ТОМ ЧИСЛЕ:** | если сведения о местоположении границ земельного участка, указанные в местной системе координат, содержатся в ЕГРН, но **не соответствуют требованиям** **к точности** определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, либо **не указаны сведения о погрешности** определения координат или погрешности определения площади земельного участка |
| если сведения о координатах характерных точек границ содержатся в ЕГРН, но определены в системе координат, ***отличной от местной системы координат*** (МСК) (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости) | при государственной регистрации права, обременения объекта недвижимости на основании **соглашения об установлении сервитута**  |
| в отношении земельных участков, ***образованных до*** вступления в силу пункта 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (то есть ***до 01.03.2025)*** | если предметом договора является доля в праве на Участок из состава земель сельскохозяйственного назначения (земельная доля) |
| при государственной регистрации прав на основании договора, ***заключенного на торгах*** (в том числе в рамках обращения взыскания на имущество) | при государственной регистрации **ипотеки права аренды** земельного участка, являющегося предметом договора об ипотеке |
| при государственной регистрации прав на основании договора, предметом которого наряду с иным объектом недвижимости является ***доля в праве*** общей собственности на земельный участок, ***которая следует судьбе этого объекта*** | при **внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке** земельного участка на основании **НЕ подлежащего** государственной **регистрации** дополнительного соглашения к договору об ипотеке |
| при государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (об ***уступке прав*** по договору аренды) | при государственной регистрации прав на земельный участок в порядке **наследования** |
| при внесении в ЕГРН сведений о **ранее учтенном земельном участке** (внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, основания для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлены частью 8 названной статьи) |
| если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ лесного участка, часть которого передается в аренду, но до 01.01.2026 к заявлению о государственной регистрации договора **аренды части** такого **лесного участка** приложен **межевой план лесного участка, содержащий сведения о границах части лесного участк**а, переданной в аренду |
| **пункт 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ** |
| **ПРИМЕНЯЕТСЯ** | **НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ** |
| При соблюдении одновременно условий:заявление представлено в отношении ***здания, сооружения, объекта незавершенного строительства*** (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: сооружение является линейным объектом или объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено)***;***заявленные здание, сооружение, объект незавершенного строительства ***согласно сведениям ЕГРН*** ***расположены на земельном участке***, в отношении которого в ЕГРН ***отсутствуют сведения о местоположении*** (координатах характерных точек границ) в виде замкнутого контура (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: сведения о границах содержатся в ЕГРН, но указаны **НЕ** в ***местной системе координат***);заявление представлено на ***государственный кадастровый учет*** (в том числе государственный кадастровый учет изменений) ***и (или)*** ***государственную регистрацию прав*** (в том числе ограничений прав, обременений объекта недвижимости, сделок) (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: учетно-регистрационные действия в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства).**В ТОМ ЧИСЛЕ:** | при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении сооружения, являющегося **линейным объектом**, объекта незавершенного строительства, являющегося линейным объектом, строительство которого не завершено  |
| если сведения о координатах характерных точек границ земельного участка содержатся в ЕГРН, но определены в системе координат, ***отличной от местной системы координат*** (МСК) (вне зависимости от периода времени, в котором установлено местоположение границ объекта недвижимости) | если документы об осуществлении учетно-регистрационных действий представлены в связи с **прекращением существования** расположенных на земельном участке здания, сооружения, объекта незавершенного строительства |
| при государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, возникшего ***в результате приватизации государственного и муниципального имущества*** | при осуществлении любых учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если в ЕГРН **отсутствуют сведения о расположении** этих объектов на земельных участках (в том числе, когда невозможно установить, на каком именно земельном участке расположен объект недвижимости) |
| при государственной регистрации прав на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства в порядке наследования (в том числе на ранее учтенные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, если в ЕГРН содержатся сведения о таких объектах недвижимости и об их расположении на земельном участке) | если сведения о местоположении границ земельного участка, указанные в местной системе координат, содержатся в ЕГРН, но **не соответствуют требованиям** **к точности** определения координат характерных точек границ земельного участка, установленным приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, либо **не указаны сведения о погрешности** определения координат или погрешности определения площади земельного участка |
| при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, в отношении которых в ЕГРН имеются сведения о расположении этих объектов на земельном участке, ***независимо от того, оформлены (или нет) права*** на такой участок, и - если оформлены – ***независимо от того, кто является правообладателем*** земельного участка | при внесении в ЕГРН сведений о **ранее учтенном объекте недвижимости** (внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется в порядке, установленном статьей 69 Закона № 218-ФЗ, основания для отказа во внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости установлены частью 8 названной статьи) |
| при государственной регистрации ***ипотеки*** зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках | при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении **помещений, машино-мест**  |
| при государственной регистрации ***договоров аренды***, предметом которых являются здания, сооружения, расположенные на земельных участках, ***любых*** ***дополнительных соглашений к таким договорам***  | к объектам недвижимости, **созданным в границах предоставленных до 01.01.2026 частей лесных участков**, если в ЕГРН **содержатся сведения о границах** таких **частей лесных участков** |
| при государственной регистрации ***любого подлежащего государственной регистрации дополнительного соглашения*** к договору, предметом которого являются здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, в том числе:дополнительного соглашения к договору об ипотеке, составленному (подписанному) до вступления в силу Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (то есть до 01.07.2014); дополнительного соглашения к договору купли-продажи жилого дома, дополнительного соглашения к договору дарения, дополнительного соглашения к договору ренты, составленным (подписанным) до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (то есть до 01.03.2013) | при государственной регистрации прав на **объекты незавершенного строительства, указанные в части 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ** (учитывая, что согласно данной норме Закона № 218-ФЗ, если в ЕГРН не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен указанный в части 22 статьи 40 Закона № 218-ФЗ объект незавершенного строительства, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права на такой земельный участок не требуются) |
| в случае государственного ***кадастрового учета изменений*** сведений о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, расположенных на земельных участках (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: изменения, связанные с приведением вида объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства (дом блокированной застройки, гараж), в том числе в случае представления заявления о государственном кадастровом учете изменений органами и организациями, указанными в пункте 4.5 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ | при внесении **изменений в регистрационные записи об ипотеке** зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (в случаях, когда не осуществляется государственная регистрация дополнительного соглашения к договору об ипотеке) |
| при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляемой ***одновременно с внесением в ЕГРН сведений о ранее учтенном*** объекте недвижимости по правилам части 8 статьи 69 Закона № 218-ФЗ (невозможность осуществления государственной регистрации прав на ранее учтенное здание, сооружение, объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, будет, в свою очередь, препятствовать внесению в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости на основании заявления правообладателя объекта недвижимости) | при внесении **изменений в регистрационные записи о правах** покупателей зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (на основании **НЕ подлежащих государственной регистрации** дополнительных соглашений к договорам купли-продажи этих объектов, обязательства по которым не исполнены) |
| при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства ***на основании решения суда*** (**ИСКЛЮЧЕНИЕ**: судом на орган регистрации прав ***возложена обязанность*** осуществить такую регистрацию) | при государственной регистрации прав на здание, сооружение, объект незавершенного строительства на основании **решения суда**, которым на орган регистрации прав **возложена обязанность** осуществить такую регистрацию |
| при государственной регистрации права на здание, сооружение, осуществляемой в соответствии с частью 6.2 статьи 70 Закона № 218-ФЗ ***на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества*** | при внесении в записи ЕГРН изменений, связанных **с приведением вида объекта в соответствие** с требованиями действующего **законодательства** (дом блокированной застройки, гараж)  |

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [↑](#footnote-ref-1)
2. Единый государственный реестр недвижимости. [↑](#footnote-ref-2)