** ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**21.10.2019**

**УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ**

**Что важно учесть при сделке с землей**

Основным принципом земельного законодательства является учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

С земельными участками, не изъятыми и не ограниченными в обороте, совершаются различные сделки: купля-продажа, дарение, мена, а также заключаются договоры аренды и безвозмездного пользования, соглашения об установлении сервитута.

Согласно нормам Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные законом или договором ограничения прав сторон такой сделки, то осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора.

Особенностью Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) является то, что выписка, подтверждающая регистрацию права лица на земельные участки и выдаваемая регистрирующим органом в процессе регистрации, содержит сведения о таких ограничениях (обременениях) прав, как ипотека, аренда, доверительное управление, сервитут либо арест.

Однако в ЕГРН вносятся сведения, которые определяют правовой режим использования земельного участка и которые необходимо учитывать правообладателю земли. К ним относятся сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка; сведения о том, что земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, в границах публичного сервитута. Земельный участок может быть расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, а также в иных особых зонах. Информацию о том, расположен ли участок полностью или частично в границах какой-либо из указанных зон, можно получить, запросив выписку из ЕГРН об объекте, в данном случае о конкретном земельном участке.

Если выписка об объекте содержит указанные выше сведения, то в договоре, определяющем судьбу земельного участка, такие ограничения (обременения) прав обязательно должны быть указаны.

Особенностью земельных участков, расположенных на территории Мурманской области, является то, что большинство их них находится в водоохранных зонах.

Перед заключением сделки с земельным участком Управление Росреестра по Мурманской области рекомендует собственнику предварительно запросить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости и, в случае наличия ограничивающих владельца земли оснований, указывать эти основания в договоре.

Наличие информации об ограничениях прав в договоре позволяет использовать участок в соответствии с законом и достичь сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

**Контакты для СМИ:**

Микитюк Светлана Ивановна,

тел. (81533) 9-72-80, факс (81533) 9-51-07, e-mail: kandalaksha@r[51.rosreestr.ru](mailto:51_upr@rosreestr.ru)

**Просим об опубликовании данной информации уведомить по электронной почте:** [**51\_upr@rosreestr.ru**](mailto:51_upr@rosreestr.ru)