

Что такое статус земельного участка временный удостоверенный?



Современная тенденция приобретать земельные участки возрастает, многие граждане России желают приобрести в собственность конкретные участки земли. Для того чтобы земельный участок соответствовал требованиям покупателя, граждане изучают его положение на местности, смотрят основные характеристики.

При этом покупатели увлекаются видами пейзажа, а не изучением документов, что является причиной различных неприятных ситуаций. Узнайте, что такое статус земельного участка временный удостоверенный.

Виды учета земельных участков

Рассмотрите внимательнее особенности следующих типов учета участков:

- Внесенные – такие участки земли уже внесены в кадастровый реестр, но еще не получили официальный соответствующий статус;
- Временные – чаще всего, такие участки не прошли процедуру межевания, в отношении этих территорий не установлен владелец или арендатор;
- Ранее учтенные – земельные территории, право собственности и распоряжения, на которые регистрировались до 1 марта 2008 года;
- Учтенные – такая территория земельного массива зарегистрирована в кадастровом реестре, процедура межевания проведена;

- Архивные – земли, в отношении которых сняты или наложены ограничения или иные обременения, осуществлялись изменения в отношении участков;
- Аннулированные – участки, в отношении которых существует заявление на преобразование участка из временного в аннулированный либо преобразованный автоматический после истечения установленного периода.

Чтобы территория была учтена в полной мере, необходимо зарегистрировать участок земли. Сведения об участке, которые существуют в кадастре, хранятся временно до момента регистрации участка в собственность.

Если участок имеет временный статус, то знайте, что эта территория не зарегистрирована как объект собственности. Как только территория будет зарегистрирована собственником в качестве объекта недвижимости, информация в реестр будет внесена в качестве постоянной.

Временный статус территории говорит о том, что на землю нет зарегистрированных прав собственности или аренды, если такие права не появятся в течение 2 лет, то данный участок земли снимается с учета автоматически.

Однако, указанная информация носит теоретический характер, на практике сроки снятия с учета сильно растянуты.

Знайте, если участок земли поставили на учет до 1.03.2008 года, а после внесения в реестр учета фиксировали изменения в данных о территории, такой участок не будет иметь свойство временного, так как закон о присвоении статуса участку принят в 2008 году.

Статус такой территории будет звучать так: ранее учтенный участок. Если участок не имеет статуса временный, оформлен был до 2008 года, а гражданин собирается приобрести его в собственность в качестве земли, принадлежащей государству, тогда необходимо в течение 2 лет произвести регистрацию права на эту землю, чтобы сведения о такой территории автоматически

не аннулировались.

Если покупатель земли не сочтет важным вовремя зарегистрировать землю, а данные о территории автоматически удаляются из реестра, то собственнику сложно будет доказать право на указанный участок. Если в отношении участка земли не проводилась процедура межевания или собственник отказался осуществлять межевание, то земельный участок получит статус временного.

В этой ситуации скрыта угроза собственнику. Если проведение межевания откладывается собственником без веских причин, например, из-за высокой стоимости процедуры межевания, то через два года земельный участок может быть снят со статуса временной территории, а, значит, собственник может потерять участок земли, который вовремя не поставил на учет.

При этом на землю, снятую с временного учета, могут претендовать соседи, имея полное право приобрести такую землю у государства. При таком развитии событий придется доказывать через судебные процессы права на участок.

Внимательно изучите землю на предмет наличия статуса временной территории, возможно, стоит задуматься о приобретении другого участка.

В случае наличия временного статуса участка земельного массива, удостоверенного компетентными органами, это значит, что участок земли находится во владении государства или во владении муниципальной организации. При этом такой участок передан муниципалитетом в частные руки во временное пользование или аренду.

Это значит, что собственник в лице государства в любой момент имеет право изъять из пользования арендатора свою собственность в виде территории земельного массива. Что самое важное, такая территория в любой момент при наличии заявлений на приобретение ее в собственность может быть выставлена на торги или отчужден для осуществления работ по прокладыванию

трассы или размещению коммуникаций.

Если объект недвижимости вносится в государственный кадастр, такому участку земли обязательно присваивается определенный статус.

Изначально все земельные территории носят один статус – внесенные участки земли. После этого статус участка будет видоизменяться в зависимости от ситуации и совершаемых в его отношении действий в соответствии с видами участка, озвученными в первом пункте выше по тексту.

В случае когда земля имеет статус временный удостоверенный, то, можно сказать, что участок имеет непостоянный статус, который будет изменен. В качестве непостоянного статуса имеются в виду сведения, внесенные в государственный реестр в отношении к объекту недвижимости в виде земельного участка.

В качестве исключения можно рассматривать территории, право собственника на которые присваиваются исключительно на основании специальных федеральных законов.

Данный статус не зависит от времени внесения сведений в реестр и от количества сделок, которые осуществлялись в отношении участка ранее.

Знайте, что приобретая земельный участок, если его не зарегистрировать в течение 2 лет, статус такого участка перейдет из временного в аннулированный.

Поймите, что истечение периода регистрации права на собственность начинается с момента постановки на учет объекта недвижимости. Важно понимать, что при совершении сделок по купле-продаже, передаче в аренду земли, статус не будет зависеть от заключенных договоров, если собственность надлежащим образом не будет зарегистрирована собственником.

Если регистрации не будет вовремя зафиксировано, то никакие причины пропуска срока регистрации не будут приниматься во

внимание при смене статуса участка с временного на аннулированный.

Кадастровые сведения, носящие временный характер

Знайте, если земля зафиксирована в органе кадастрового учета местного самоуправления, но регистрация собственности на землю не осуществлена, то внесенные в кадастр данные будут носить непостоянный характер. Если в течение 2 лет регистрация собственности в отношении земли, поставленной на кадастровый учет, не осуществляется, кадастровый орган снимает территорию с учета.

Знайте, что земля становится объектом собственности не с момента постановки на кадастровый учет, а с момента регистрации права собственности в отношении такой территории.

Рассмотрите ситуацию из примера. Собственник земли зарегистрировал участок, затем решил раздробить участок на составляющие части. Образовавшиеся территории владелец поставил на государственный учет в качестве новых образованных территорий, а зарегистрировать права собственности на участки забыл.

При этом по запросу владельца в любое время участок любой из двух новых может быть снят с учета, при этом останется зарегистрированный на правах собственности участок, который был до деления у владельца.

Если же хозяин территории после постановки на учет участков зарегистрировал бы права собственности на них, то в наличии было бы 2 полностью правомерных земельных участка.

Если участок образуется из состава другой территории впервые, то правило двухлетнего срока для регистрации прав собственности в отношении такого участка не действует. Собственник в любое время может снять с учета новый участок

или зарегистрировать права собственника в отношении этого образованного участка.

Чтобы запросить предоставление земельного участка, нужно приложить к запросу кадастровый паспорт участка, удостовериться в том, что запрашиваемый участок земельного массива поставлен на учет в государственный реестр.

Такое заявление для предоставления земли в пользование может составить гражданин России, если обращается впервые по отношению к участку земли. В случае положительного решения необходимо сразу зарегистрировать права владельца или собственника в отношении территории земельного массива.

Учтите, если земельный участок находится во владении пользователя более 5 лет, то все изменения и процессы с таким участком могут быть осуществлены только по личному заявлению владельца недвижимости.

Необходимо помнить о том, что согласовывать зонирование территории с границами участка необходимо. На сегодняшний день при первичном выделении участка земли нет необходимости согласовывать границы выделяемой территории. Так как вновь создаваемый участок земли измеряется впритык к существующим границам участков рядом, в отношении которых осуществлялось межевание.

Единственно, что необходимо согласовать при образовании участка, – это границы, расположенные на смежных территориях нового участка и тех земель, которые были зарегистрированы в собственность заранее, в отношении которых уже определены границы контрольных точек границы.

Знайте, что о проведении указанных согласований необходимо известить письменно, устно или путем размещения информации в СМИ всех владельцев соседних территорий о проведении собрания с установленной датой и местом такого собрания. Для избегания повторной подготовки документов и обращения в органы кадастрового учета, регистрируйте права собственности на

образованные участки сразу после внесения учетных данных в кадастр.

Как с земельного участка снять временный удостоверяемый статус

Вся информация о территории, содержащаяся в кадастре, является временной до даты регистрации права распоряжения участком. Пока право собственности не будет зарегистрировано на участок земли, статус такого участка будет временный удостоверяемый. Помните, что при отсутствии регистрации права собственника на участок земли после его образования, территория может быть снята с учета государственного реестра по истечении 2 лет. Даже если при этом фактически прошло больше времени, чем два года.

Особенно внимательно нужно относиться к участкам, которые ставились на учет до 1 марта 2008 года, так как такая территория не получает автоматический статус временного удостоверяемого участка земельного массива.

Чтобы снять с участка статус временного удостоверяемого необходимо зарегистрировать права владельца на участок, провести процедуру межевания и определить правомерные границы территории. Возможно, просто в течение 2 лет ничего не предпринимать и статус временного удостоверяемого участка земли автоматически перейдет в статус аннулированного.

Соответственно, подводя итог изложенного, существует 2 способа изменить статус участка с временного удостоверяемого:

- Статус снимается с участка с момента регистрации права собственности;
- Со дня регистрации права аренды на данный участок земли в том случае, если владелец и собственник земельного участка изначально не определен, а, значит, собственником выступает государство и уполномоченные

структуры.

При осуществлении указанных действий статус участка будет изменен на «учтенный». Учтите, что при составлении договора аренды на срок меньше года или на неограниченный период, то такого типа договор не подлежит регистрации в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Как зарегистрировать право собственности на земельный участок

Лучшим вариантом изменения статуса с временного на учтенный является регистрация права собственности на земельный участок. Раньше такое действие подкреплялось свидетельством на право собственности на объект недвижимости. В современной России достаточно получить выписку из ЕГРН.

Чтобы осуществлять действия с недвижимым имуществом, необходимо проверить наличие правоустанавливающей документации у каждого участника сделки с недвижимым объектом в виде участка земли.

Зарегистрировать права на недвижимость можно в УФРС кадастра и картографии России. Для решения вопросов в отношении имущества и документов, подтверждающих права на это имущество, необходимо подготовить необходимые документы и представить их сотрудникам Росреестра. Дополнительным современным вариантом является передача документов через МФЦ.

Чтобы получить подтверждение факта регистрации права собственности в отношении земельного участка, необходимо представить следующие документы:

- Удостоверение личности заявителя;
- Правоустанавливающие бумаги в отношении участка земли;
- Кадастровая документация на территорию земельного массива;
- Подтверждающая квитанция об оплате государственной

- пошлины;
- Составленное в соответствии с нормами заявление.

Знайте, что в документе, подтверждающем право собственности на объект недвижимости в виде земельного участка, указываются следующие сведения:

- ВРИ ЗУ и категория целевого использования земли;
- Статус земельного участка в соответствии с законодательством.

После регистрации права распоряжения на участок владелец получит документы с указанием статуса земельного участка, в которых будет указано «учтенный» земельный участок. Эксплуатировать земельные ресурсы необходимо исключительно в соответствии с указанной категорией землепользования и присвоенным ВРИ участку, чтобы не получить штраф.

Как оформить аренду земельного участка у государства

Кроме приобретения участка в собственность, для снятия временного статуса земельного участка, можно применить способ оформления участка в аренду. Учтите, что арендовать участок земли необходимо у муниципалитета, а не у частного или юридического лица.

Чтобы получить государственный участок с временным статусом в аренду, необходимо осуществить определенную последовательность действий:

- Подготовить документацию;
- Документы и заявление с просьбой предоставить землю в аренду отправить или принести в администрацию муниципального образования;
- Если земельный участок выбран заявителем лично и не состоит на кадастровом учете, подготовьте и проведите процедуру межевания, поставьте участок земельного

массива на учет;

- Оформите заявку на участие в аукционе за землю, если есть еще претенденты, то оставьте определенную сумму залога для участия в аукционе;
- Если общественные слушания прошли успешно и глава администрации принял решение передать в аренду участок земли, то необходимо внимательно изучить все пункты договора аренды с администрацией муниципального образования. Если все устраивает, обе стороны должны поставить подписи;
- Зарегистрировать подписанное соглашение арендатора и государственного представителя в Росреестре.

Знайте, что договор аренды срочный на период более года подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре. Без такого зарегистрированного договора арендатор не сможет полноправно владеть и пользоваться предоставленной территорией.

Для получения земельного участка во временное пользование предполагает подготовку документов заранее, при этом важно учесть особенности характеристик земельного участка, статус построек на земельном участке, учесть цели применения земельного ресурса в пределах территории участка.

К основным документам, необходимым для оформления временного распоряжения землей, относятся следующие:

- Заявление с намерением приобрести землю в аренду;
- Копия ИНН и паспорта гражданина с нотариальной подписью на каждой копии;
- В случае оформления договора аренды с юридическим лицом необходимо представить копии уставных документов и выписку из ЕГРН;
- Земельный план участка с установленными координатами границ и контрольных точек;
- Кадастровый паспорт;
- Правоустанавливающие документы и кадастровые бумаги на

каждое строение на территории участка, если такие имеют место;

- Документ с установленной ориентировочной кадастровой и рыночной стоимостью земельного участка;
- Выписки из ФНС и ФССП об отсутствии залоговых и иных обременений в отношении участка земли.

Документы могут потребоваться различные, все зависит от конкретных обстоятельств и характеристик арендуемого объекта. Полный перечень документов можно узнать в компетентных органах или у юриста. Выше перечислены 2 основных способа снять статус временного участка с земли.

Общие основания снятия с земельного участка временного удостоверенного статуса

Причинами и достаточными основаниями для государственной регистрации прав на землю являются:

- Государственные и локальные нормативные акты, изданные и вступившие в силу в месте их издания и компетенции;
- Сделки с недвижимым имуществом, которые оформляются путем заключения договоров различного типа;
- Документы и акты приватизации, которые свидетельствуют о совершении процедуры приватизации в отношении земельных участков;
- Документы, подтверждающие права наследования;
- Судебные решения;
- Акты на недвижимость, составленные в определенных местах в соответствии с полномочиями специальных органов, утверждающие наличие права собственности владельцев;
- Акты передачи права собственности на землю от одного собственника другому;
- Любые новые документы, имеющие законную силу в отношении существования, применения и прекращения прав

собственности на недвижимость.

Любой документ из списка выше является достаточным для подтверждения права собственности.

Купля-продажа земельного участка со статусом временный удостоверяемый

Осуществить сделку по приобретению участка земли со статусом временный удостоверяемый фактически можно. Но знайте, что без регистрации права распоряжения таким участком эта территория не является предметом и объектом гражданского правового поля. Регистрация прав нового собственника будет невозможна до момента регистрации прав первоначального владельца на землю.

Учтите, что по истечении срока в 2 года такой участок земли будет аннулирован в реестре учета, а, значит, действительность договора купли-продажи или аренды будет очевидна.