

Что значит ранее учтенный статус земельного участка?



Среди многообразия правового понятийного аппарата, применяемого в области оборота недвижимого имущества, особого внимания заслуживает понятие «ранее учтенные участки земли». Если определения, что собой представляют учтенная или неучтенная земля, может расшифровать даже тот, кто ничего не слышал о кадастровом учете, то с понятием «ранее учтенный участок земли» возникают трудности.

Что означает ранее учтенный статус земельного участка

Данное понятие возникло с вступлением в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ. Этим определением называется территориальный массив, права на который были зарегистрированы до вступления в силу вышеназванного нормативно-правового акта.

Ранее также существовал механизм, предполагающий внесение сведений в единую систему.

Однако для этого необходимо было соблюдение определенных условий:

- Выполнение всех правил учета правовых актов, которые действовали до этого момента, в области правильности оформления документов;
- Регистрация недвижимости происходила на основе правовых норм, регламентирующих порядок оформления прав на объекты, которые действовали с 2000 года, если они не были учтены, согласно установленным правилам.

В нынешнее время законодательством зафиксирована обязанность органов, которые осуществляют перепись недвижимого имущества, передавать все сведения о таких объектах в кадастровые органы.

Участками земли, учтенными ранее, являются все наделы, которые были разграничены во время действия Федерального закона от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Сведения о них сохранены в том объеме, который был зафиксирован в документах при их передаче собственникам. Надел не будет обладать пограничными линиями, если не производилось межевание. Чтобы получить такие данные осуществите соответствующие работы.

Происходят ситуации, когда при существовании документации, которая устанавливает право на объект, отсутствуют данные в Кадастре. Чтобы они появились, подайте заявление с просьбой внести сведения в Реестр.

Чтобы осуществить процедуру обратитесь в регистрационную службу с просьбой внести сведения об участке, а также предоставьте:

- Соответствующее заявление;
- Документы о ваших правах на надел (выписка из домовой книги, акт государственного органа о передаче права, договор аренды, свидетельство об эксплуатации на неопределенный срок и другие);
- Документы, удостоверяющие личность;
- Свидетельство наследования, постановление судебной инстанции;
- Решение судебного органа.

Поставить на учет вправе и специалист кадастрового органа, производивший измерение. Судебный орган может не только признать права на землю, но и установить факт правового обладания ею. Со времени принятия заявления на рассмотрение, характеристики участка земли обязаны быть занесены в течение двадцати дней.

После того как вы пройдете всю процедуру, на руки вам выдадут кадастровый паспорт участка земли – подтверждение факта постановки на учет в Единый государственный реестр недвижимости. Чтобы Росреестр выдал данный документ, вы обязаны предъявить должностному лицу документ, удостоверяющий вашу личность и расписку.

Время рассмотрения заявления и вынесения вердикта о постановке на учет равняется десяти рабочим дням.

За такие действия вам, как собственнику ранее учтенного надела, необходимо будет заплатить:

- Государственную пошлину за постановку на учет в кадастр для юридических лиц и выдачу паспорта в документальном виде – 600 рублей, в электронном виде – 300 рублей;
- Государственную пошлину за вышеназванные действия для физических лиц – 200 рублей за бумажный носитель, за электронный носитель – 50 рублей;
- Оплата кадастровых работ, а также плата за оформление кадастрового плана (ее величина зависит от площади надела, его расположения и региона, где производятся данные работы). В среднем стоимость такого рода услуг составляет от 15 000 рублей и больше, а осуществляют их частные геодезические организации.

Как снять с кадастрового учета ранее учтенный земельный участок

К сожалению, для собственников ранее учтенных участков земли, при появлении необходимости в снятии такого надела с учета, трудностей появляется не меньше, чем при внесении сведений, а даже больше. Так как данная процедура законодательством не предусмотрена.

Вообще, чтобы снять прежде учтенный надел с учета, необходимо подать соответствующее заявление.

Но в практическом поле происходит так, что надел необходимо преобразовать, в результате чего создадутся новообразованные объекты недвижимости (при соединении одного надела с другим и в иных случаях). Это и станет причиной для снятия объекта с кадастрового учета.

Другим способом является судебный процесс и дальнейшее получение вердикта суда, позволяющее снять надел с учета.

Число судебных процессов по теме снятия надела с учета, увеличивается год от года, так как это почти единственный метод, который позволяет решить данную проблему. Однако стоит помнить, что российская правовая система не причисляет решения суда к источникам права. То есть, каждый конкретный случай может закончиться различным решением. Оно не может брать за основу, принятые ранее по аналогичным делам решения, а будет иметь зависимость только от субъективного взгляда судьи или судебной коллегии.

Границы ранее учтенного земельного участка

Если участок ранее был внесен в реестр, значит, его границы уже определены. Но если они подлежат корректировке, воспользуйтесь далее рассмотренным механизмом действий. Данное правило подойдет для тех объектов, площадь которых после уточнения не подлежит изменению.

В данной ситуации не нужно согласовывать пограничные линии с собственниками смежных территорий. Уточнить данные можете с помощью заявки в уполномоченный орган, отвечающий за регулирование земельных отношений.

Если же габариты участка значительно изменяются, он обретает иную форму или площадь, в таком случае вам предстоит осуществить его повторный учет.

Как уточнить границы ранее учтенного земельного участка

Наличие ранее учтенного участка земли свидетельствует о том, что его пограничные линии уже были установлены. Сведения о границах тоже обязаны быть внесены в кадастр недвижимости. Иногда происходят определенные случаи, когда данных в реестре нет и необходимо уточнить расположение пограничных линий.

Произвести это можно в упрощенном порядке.

Закон «О государственном кадастре недвижимости» перечисляет два случая, которые определяют корректировку границ:

- Пограничные линии надела земли не были определены;
- Границы были определены, но их точность была ниже установленной нормативами.

Для корректировки границ подайте заявление в орган, компетентный в осуществлении регулирования земельных отношений.

Упрощенный механизм определения границ возможен только в тех случаях, когда после его производства площадь надела не претерпит изменения. Однако если происходит так, что территория изменяется в большую или меньшую сторону, то придется согласовать данный вопрос с соседями.

В принципе, законодательство не настаивает на обязательном уточнении пограничных линий наделов их владельцами. Хватит и того, что надел будет состоять на кадастровом учете, а в реестр будут внесены сведения о его собственнике и территории.

Но для собственного успокоения межевание все-таки необходимо осуществить. Ведь не раз происходили случаи захватов нечестными соседями чужих соседних земель, информация о пограничных линиях которых не была внесена в кадастр. Судебные разногласия на долгие времена были гарантированы. Так что

безопасность пограничных линий надела и ваше спокойствие в ваших же руках.

Стоимость уточнения границ ранее учтенного земельного участка

Скорректированные данные вносятся в федеральный реестр государственной недвижимости. На осуществление данной деятельности органам кадастра дается период от двух недель до трех месяцев.

Стоимость уточнения границ имеет зависимость от большого количества факторов. К примеру, большое значение имеет удаленность ранее учтенного надела и его габариты. Стоимость уточнения пограничных линий может варьироваться от трех до шести тысяч рублей.

Как дополнить сведения в ЕГРН о ранее учтенном земельном участке

Чтобы дополнить уже зарегистрированные данные о земельной территории обратитесь в Росреестр, или находящееся недалеко от вас отделение Многофункционального центра, с заявлением о внесении сведений, относящихся к участку, в систему. Бланк вы получите непосредственно во время обращения, поэтому в первую очередь позаботьтесь о сборе требуемого пакета документов.

Данный перечень для производства процедуры состоит из следующих документов:

- Документ, удостоверяющий личность гражданина;
- Документ, который подтверждает право на владение участком;
- Межевой план земельной территории.

Если на площади надела не были осуществлены межевые работы, то придется произвести данное мероприятие собственными силами,

прибегнув к помощи обладающего лицензией кадастрового инженера. В данном случае оплату услуг специалиста придется осуществить вам.

Важно знать, что без информации об установленных границах, сведения об участке также не будут исчерпывающими, поэтому процесс межевания нужен в обязательном порядке.

Какие документы, которые подтверждают наличие права собственности на участок, могут подойти:

- Действующий договор об аренде площади земли;
- Свидетельство о зафиксированном праве владения;
- Государственный акт, который подтверждает право лица на возможность обладания территорией или на бессрочную эксплуатацию надела;
- Официальное разрешение муниципальных органов, дающее возможность осуществлять распоряжение землей.

После того как вы передадите специалисту Росреестра пакет документов, вам на руки выдадут расписку в получении оных. Повторное оформление земельной территории, в качестве уже учтенной, производится в течение десяти-двенадцати рабочих дней.

Как оформить в собственность ранее учтенный земельный участок

Если участок земли был передан до вступления в силу ныне действующего Земельного кодекса Российской Федерации, для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества, на условиях пожизненного наследуемого владения или перманентной (бессрочной) эксплуатации, собственник участка может зарегистрировать право собственности на надел, кроме случаев, когда такой участок земли не может передаваться в частную собственность.

По желанию лица для корректировки данных о границах и площади

учтенного ранее участка земли (включая случаи, когда фактическая площадь не сходится с площадью, которая указана в документах о праве на землю) могут производиться кадастровые работы в соответствии с Законом о Кадастре.

В приведенном примере для внесения в кадастр дополнительных данных об участке земли представьте следующие документы:

- Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости данных об участках земли;
- Произведенный по результатам кадастровых работ межевой план, а также копия документа, который подтверждает урегулирование земельных разногласий о согласовании расположения границ участка земли в установленном законодательством о земле порядке;
- Документ, который подтверждает полномочия представителя (если подает заявление представитель заявителя);
- Копия документа, который устанавливает право гражданина на определенный участок земли.

Исправление кадастровой ошибки ранее учтенного земельного участка

Неточности в документах происходят достаточно часто, а бремя их корректировки, чаще всего, ложится на собственника.

Исправлять ошибки в кадастровых документах необходимо:

- Сотрудникам кадастра, если они нашли внесенную ошибку;
- Владельцам, при самостоятельном нахождении, либо по решению судебной инстанции.

Исправление неточности осуществляется только после уточнения информации в Росреестре. Если ошибка подтвердилась, то вносятся корректные данные.

Неточности исправляются посредством заявления собственника. В данном заявлении конкретно опишите найденную ошибку, а также

приложите документы на зарегистрированную землю.