

# Что значит учтенный статус земельного участка?



После присвоения наделу уникального номера по кадастру, владельцы нередко считают, что регистрация их прав полностью завершена и никаких действий более совершать не придется. При этом в кадастровом паспорте на участок содержится особая отметка, требующая внимания. Она указывает на статус учета либо записи землевладения. Следует более подробно рассмотреть вопрос об учтенном статусе земельного участка.

## Что такое статус земельного участка

Присвоение землевладению кадастрового номера указывает на то, что надел поставлен на кадастровый учет.

**Землевладение может находиться в статусе:**

- ранее учтенного;
- учтенного;
- временного;
- аннулированного;
- архивного.

Изменение статуса данной записи может происходить с учетом определенных мероприятий, порождающих юридические последствия, которые совершены в отношении надела или планируются к совершению.

**Таким образом, статус свидетельствует о возможности проведения каких-либо действий с конкретным участком земли.**

После того, как право собственности на надел оформлено, кадастровая информация получает статус «учтенный». Когда собственником землевладения является государство или

муниципалитет, то указанный статус присваивается после того, как договор аренды прошел процедуру регистрации.

К группе ранее учтенных относятся те наделы, право на которые зарегистрировано до 1 марта 2008 года. Нередко подобные земли оказываются неразмежеванными и зафиксированы в кадастре как участки без границ.

Наличие такого статуса дает возможность на распоряжение наделом в определенных рамках. Если межевальные работы проводились, то обладание статусом ранее учтенного участка гарантирует собственнику право распоряжения наделом в полном объеме.

У ранее учтенных землевладений и учтенных есть определенные отличия. Для учтенных наделов характерно наличие всесторонней информации о габаритах, границах и прочих характеристиках, которая зафиксирована государственным кадастром недвижимости. Помимо отмеченного, на такую недвижимость имеется свидетельство о праве собственности.

Ранее учтенные участки прошли процедуру постановки на учет до того времени, как в законную силу вступил новый правовой акт, регулирующий вопросы, связанные с недвижимостью, либо права, на которые были приобретены до 1 марта 2008 года, но объекты не были подвержены кадастровому учету.

**Если землевладение не межевалось и в отношении него не проводились кадастровые работы, то оно фиксируется в кадастре без обозначенных границ. Для того, чтобы определить границы надела, обратитесь к специалистам, осуществляющим кадастровые оценочные работы на вашей земле, учтенной ранее.**

Иногда возможна смена статуса учтенной либо ранее учтенной земли на архивный без оформления заявок при учете прав на образованные из такого имущества другие объекты. Также это возможно, если землевладение является собственностью государства или муниципалитета до проведения межевых работ и регистрации права аренды хотя бы на один сформированный надел

из таких объектов.

**При наличии документа на такой надел, но отсутствии сведений о нем в кадастре, обратитесь в компетентные органы для их внесения.**

## **Как узнать статус земельного участка**

Чтобы узнать, каков статус записи в отношении землевладения, посещать уполномоченные органы нет необходимости. Сейчас это возможно сделать при помощи компьютера, подключенного к интернету.

Официальный портал Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru> содержит публичную кадастровую карту, которая отображает данные в отношении земель, поставленных на государственный кадастровый учет. Алгоритм действий довольно прост.

**Чтобы получить сведения об интересующем вас земельном участке, выполните следующие действия:**

- при помощи любого браузера зайдите на сайт <http://pkkrosreestr.ru>;
- воспользуйтесь строкой поиска для ознакомления с информацией о землевладении;
- осуществление поиска производится на основании кадастрового номера надела, поэтому не меняйте указанную опцию;
- установить курсор на окно для ввода и впишите уникальный номер интересующего надела по кадастру. При введении появляются возможные варианты из списка учтенных землевладений. Помните, что в данном случае цифровую клавиатуру следует применять для того, чтобы перемещать карту в режиме стрелок. Для переключения ее в требуемый режим нажмите клавишу NumLock или используйте клавиши, отображающие буквы;

- после того, как вы полностью ввели кадастровый номер, нажмите кнопку «Найти»;
- спустя некоторое время, в течение которого происходит поиск (этот процесс отображается специальным значком), вам будут представлены все имеющиеся сведения об интересующем наделе, где и отображается искомая запись со статусом «Ранее учтенный».

## **Зачем нужно знать статус земельного участка**

Любой землевладелец может уточнить, каким статусом обладает принадлежащий надел. В январе 2018 года приобретет юридическую силу новый закон, устанавливающий обязанность не только подтверждения права на распоряжение, но указания точных границ участка при совершении сделок.

Сегодня большое количество ранее учтенных землевладений не размежеваны, поэтому у них отсутствуют четко определенные границы. Без проведения межевых работ и перевода участков к числу учтенных, совершать сделки с такими землями будет невозможно.

**Неточное определение границ земельных участков может привести к умышленному или неумышленному захвату частей соседних земель, расхождению фактических габаритов наделов и данных о размере, отраженных в правоустанавливающих документах.**

Кроме того, если границы установлены неточно, существует вероятность неверного расчета платежей за эксплуатацию землевладений.

## **Как изменить статус земельного участка на учтенный**

Это может потребоваться в том случае, если вы собираетесь

производить с принадлежащим участком различные действия, порождающие юридические последствия: отчуждать, дарить, передавать в аренду. Только при наличии статуса учтенного участка, вы вправе совершать подобные действия и распоряжаться землей по собственной воле.

**Для присвоения наделу статуса учтенного необходимо наличие следующих условий:**

- объект находится в собственности;
- в отношении надела проведены межевые работы;
- если участок является собственностью муниципалитета, он должен находиться в аренде.

После выполнения указанных условий, происходит автоматическая смена статуса земли на учтенный.

## **Как оформить земельный участок в собственность**

Для оформления прав на землевание, посетите орган Росреестра либо многофункциональный центр, подайте необходимое заявление, уплатите сумму госпошлины и представьте требуемую документацию.

Процедура постановки на кадастровый учет представляет собой начальный этап заявления своих прав на недвижимость. Таким образом, если ваш надел на учете не стоит, в первую очередь займитесь этим вопросом.

**Заранее подготовьте надлежащий пакет документации, состоящий из:**

- документа, удостоверяющего вашу личность. Если вы представляете интересы другого лица – потребуется нотариально удостоверенная доверенность;
- заявления о намерении оформить право собственности на земельный участок;

- кадастровой выписки на землю;
- документа о переходе права собственности на землевладение (к примеру, договора купли-продажи, дарения и тому подобное);
- двух экземпляров платежного документа в отношении госпошлины (оригинала и копии).

Отчуждатель надела должен будет предъявить свой документ, удостоверяющий личность и правоустанавливающие документы на землевладение.

После сбора требуемых бумаг и выполнения, в случае необходимости, дополнительных мероприятий (к примеру, межевых работ), явитесь в уполномоченные органы для исполнения процедуры регистрации прав на участок. Сегодня подача документов возможна как непосредственно через Росреестр, так и через МФЦ. Обойдется регистрация в ту сумму, которую предусматривает госпошлина. С начала 2015 года для граждан стоимость упрощенной регистрации составляет 350 рублей, обычной – 2000 рублей. Для организаций размер госпошлины гораздо больше и равен 22000 рублей.

## **Как сделать межевание земельного участка**

Исполнение межевых работ входит в компетенцию кадастровых инженеров – специалистов, сдавших квалификационный экзамен, который дает право на занятие указанным видом деятельности. Как правило, работа кадастровых инженеров происходит с помощью специализированных организаций, способствующих проведению геодезии на территории.

Для исполнения работ по межеванию, обратитесь в соответствующую организацию, осуществляющую подобные мероприятия.

**Напишите заявление и приобщите к нему комплект необходимых**

## **документов, состоящий из:**

- правоустанавливающих бумаг на участок (различные договоры, свидетельства о праве на наследство и прочее);
- технических документов (кадастрового паспорта, справки, полученной в БТИ, об отсутствии построек на данном участке и тому подобное);
- вашего общегражданского паспорта, если же вы представляете интересы юридического лица – потребуются учредительные документы.

**Полный список документации выясните у кадастрового инженера при обращении в соответствующую организацию.**

Процесс землеустроительных работ не отнимет много времени. Как правило, кадастровые инженеры проводят подобные процедуры в течение 10 – 14 дней. При этом не забывайте, что минимум за месяц до начала мероприятия, вы должны известить об этом владельцев соседних участков. Поэтому межевое дело будет оформлено примерно в полуторамесячный срок (в случае, если все исполнено верно и орган Росреестра не вернет документы для внесения исправлений).

## **Можно ли продавать учтенный земельный участок**

Если землевладение относится к учтенным участкам, вы можете по собственному усмотрению распоряжаться таким имуществом: продавать, дарить и тому подобное. Заблаговременно позаботьтесь о наличии комплекта бумаг для оформления сделки.

**Для этого потребуется:**

- ваш документ, удостоверяющий личность;
- одобрение мужа или жены на заключение сделки, оформленное в виде согласия и удостоверенное нотариально;
- справка, подтверждающая, что на участке нет построек

- (если землевладение расположено в населенном пункте);
- правоподтверждающий документ на землю (свидетельство о государственной регистрации права либо выписка из ЕГРН);
  - кадастровый паспорт на участок;
  - технический паспорт, полученный в органах БТИ – при наличии построек на территории надела.

В первую очередь, необходимо позаботиться о необходимом пакете документов для совершения сделки.

Перед тем, как заключить сделку, обратитесь за консультацией к юристу. Особо важно это сделать, если земельный участок был приобретен ранее 1997 года. С того момента законодательство существенно изменилось, поэтому некомпетентному в этом вопросе лицу понять все юридические аспекты процедуры будет довольно непросто.

Как же происходит оформление сделки купли-продажи? Первым делом получите от приобретателя оговоренную сумму задатка. Таким образом вы подстрахуетесь от таких обстоятельств, когда покупатель неожиданно изменил свое решение и отказался от покупки. Факт передачи залога пропишите при оформлении предварительного договора об отчуждении участка. Обычно, сумма залога равна 10% от продажной цены землевладения.

**После того, как вы подписали предварительный договор о купле-продаже, вы не можете произвести отчуждение указанного в нем имущества другому покупателю. При нарушении данного условия, вам придется вернуть сумму задатка приобретателю в двойном размере.**

Заранее оговорите с приобретателем дату и точное время совершения сделки. Оформляйте три экземпляра соглашения: два из них – для каждого участника сделки, третий – для Росреестра.

Совершение сделки по отчуждению земли требует уплаты государственной пошлины. Обязанность по ее уплате возлагается на приобретателя. Платежный документ для этого выдается

специалистом регистрирующего органа.

**После того, как все три экземпляра договора подписаны, получите от покупателя денежную сумму, причитающуюся за отчуждаемый надел. Желательно сделать это при регистраторе и воспользоваться банковской ячейкой.**

Не забывайте, что продажа земельного участка, находящегося в вашей собственности меньше, чем три года, предполагает обязанность уплаты подоходного налога в размере 13% от оценки отчужденного имущества. Налогообложению в данном случае подвергается лишь та сумма, которая превышает один миллион рублей. Обратитесь в налоговые органы с документами и оплатите требуемую сумму до апреля следующего за датой продажи надела года.