

Кадастровый учет земельных участков в Российской Федерации



Кадастровые службы на сегодняшний день очень активно работают. Смысл их в том, чтобы контролировать оборот земель, который и происходит в обществе. Такой эффект достигается за счет ведения специального реестра, который и позволяет систематизировать все данные о земельных участках.

Соответственно, любая деятельность государственных органов, а также принятие в это участия со стороны граждан четко регламентируется. Кадастр не стал исключением.

Поэтому законодатель возлагает обязанность по ведению учета на соответствующие службы, а на граждан по предоставлению необходимых для этого сведений в установленные периоды времени.

Что такое кадастровый учет?

Основным механизмом контроля за оборотом участков, которые переходят от одного гражданина к другому и становятся объектами большого количества различных сделок, является ведение учета, его еще называют кадастровым учетом.

Смысл его в том, что уполномоченный орган вносит определенные сведения об участке в специально организованный реестр. К таким важным данным в первую очередь относят характеристики объекта. При этом вся информация находится в открытом доступе и действует по всей территории России.

Законодатель основательно подошел к регламентации подобной деятельности. В России ее осуществляет специальная служба, а

именно Росреестр или Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Все это регламентируется непосредственно постановлением Правительства РФ, которое было принято еще в 2009 году.

Согласно этим положением для уполномоченного органа, что имеет особую важность, определяет перечень объектов, которые должны подлежать учету в обязательном порядке:

- Участки земли, которым всегда присваиваются определенные номера, при этом данное правило на доли распространяться не будет;
- Объекты, которые неразрывно связаны с участком, то есть какие-то здания, сооружения или иные помещения;
- Сооружения, которые не получили завершение строительства;
- Подземные сооружения.

Наряду с этим перечнем существует и тот, что напротив, закрепляет объекты, которые не будут подлежать никакому учету. Это территории с недрами, судна морского и воздушного назначения, объекты подводного плавания и космического назначения, а также предприятия, которые представляют собой целостный комплекс.

В процессе регистрации всегда присваивают номера, которые для каждого отдельного объекта будут уникальными.

При этом помимо номеров важно понимать, что реестр обязательно должен содержать и иные важные сведения:

- Описание границ участка;
- Сведения об имеющихся природных объектах;
- Площадь;
- Категория земли, а также вид использования, которое разрешено и к которому она относится;
- Назначение участка;
- Стоимость по показателям кадастра;
- Сведения о том имеется ли спор о земле, существуют ли в

- ее отношении какие-то ограничения или обременения;
- Информацию о лице, которое владеет землей, а также кадастром инженере, проводившем работу.

То есть, по сути, обращаясь к реестру, можно узнать все, что необходимо. Часто процедура запроса данных осуществляется при совершении сделки по покупке или продаже земли.

Внести сведения в реестр или даже изменить их можно практически всегда, однако для этого должны быть определены так называемые поводы:

- Создание нового участка, что может произойти путем объединения ранее существующих земель или наоборот разъединения, присоединения или даже выделения. То есть здесь возможны любые методы реорганизации земли, которые предусматриваются законодательно и будут являться основанием и даже необходимостью для внесения сведений об этом в реестр;
- Прекращение существования надела, также в связи с реорганизацией. Об этом действие также нужно сообщать, чтобы сведения из реестра, напротив, были исключены;
- Изменение существенных сведений об участке. Это может быть вид или категория земли, форма собственности или лицо, обладающее наделом.

Любое прекращение существования или же наоборот возникновение участка неизбежно должно влечь за собой постановку его на учет.

Относительно процедуры постановки на учет, сказать следует в первую очередь о том, что собственник имеет своей обязанностью подать заявление в службу по кадастру, которая в свою очередь не может не рассмотреть заявку.

Когда нет никаких нарушений, то сведения вносятся в короткие сроки. На основании этого выдается кадастровый паспорт. Он сохраняется за собственником и является документом участка. Он важен, так как содержит в себе все важные сведения о наделе.

Также важно понимать, что для формирования сведений об участке, нужно провести дополнительные работы, которые включают в себя замеры и исследования участка специалистами.

В некоторых случаях допускается самостоятельное проведение работ, но это не гарантирует стопроцентного результата, так как измерения проводятся с использованием соответствующего оборудования. То есть учет будет неразрывно связан именно с этими работами, поскольку представляет собой систематизацию именно тех данных, что получают в процессе исследования.

Говоря о непосредственном обращении в службу по кадастру, следует отметить, какие необходимы для этого документы. Понятно, что все исследования территории проводятся до того, как направляется пакет документов.

Соответственно, должен быть какой-то результат, подтверждающий имеющиеся сведения об участке, он и будет передан в кадастровый орган для формирования паспорта и внесения сведений уже в сам реестр. Обычно оформляется все в виде планов и схем, а также кратких сведений о принадлежности земли к какой-то категории и виду.

В первую очередь также важно определиться с тем, кто владеет участком. Когда процедура по постановке на учет осуществляет сам собственник, то обычно никаких трудностей не возникает, даже если таких владельцев несколько.

Однако нередко на учет надо поставить участок, который сдается в аренду. Здесь нужно составлять специальный акт, который фиксирует согласие собственников или арендаторов на то, чтобы сведения были переданы уполномоченному органу и были проведены необходимые исследования.

Начинается постановка на учет с того, что владелец земли направляет в службу по кадастру заявление. Его рассмотрение занимает коло двадцати дней. Что интересно, только после одобрения заявки и выдачи паспорта выдается документ о праве собственности уже нового владельца.

При этом нередки случаи, когда сведения в реестре есть, а право так и не регистрируется. На такие случаи собственникам дают лишь два года на проведения данной процедуры, иначе данные будут удалены. Важно также помнить о межевание, которое при необходимости должно иметь четкую фиксацию.

Соответственно, даже если нужно проводить дополнительные межевые работы, то есть заново определять границы участка, или же иные замеры и исследования, то всегда должен быть на руках документ о таких работах. У некоторых он имеется изначально. А некоторым предстоит обращаться к инженерам.

В итоге в кадастровый орган надо передать само заявление, документы самого заявителя, как об установлении личности, так и на землю, а также схемы участка с фиксацией всех необходимых его характеристик. Также требуется квитанция, которая бы подтвердила оплату госпошлины. Данный бор не будет уплачиваться только в том случае, когда вносятся не новые сведения, а лишь их изменения.