

# Как поменять статус земельного участка и что для этого нужно?



Выяснять статус землевладения нужно перед его покупкой. Таким образом можно заранее узнать, как можно эксплуатировать данный объект недвижимости и исключить возможные правонарушения в сфере землепользования.

Важно понимать, что нормами законодательства предусмотрена возможность проведения специальных процедур по смене установленного статуса участка на желаемый. Для этого следует рассмотреть данный вопрос более подробно.

## Как изменить статус земельного участка

Содержание кадастрового паспорта каждого землевладения отображает категорию, к которой он отнесен, а также установленный вид разрешенного землепользования.

**Под статусом земельного участка понимают его категорию, при помощи которой определяет включение объекта в состав:**

- лесного фонда;
- водного фонда;
- сельскохозяйственных территорий;
- земель запаса (резервного земельного фонда);
- особо охраняемых территорий;
- территорий разных промышленных отраслей и прочего спецназначения, к примеру, земель обороны, безопасности и прочее;
- земель поселений.

Виды разрешенного использования земли устанавливаются для каждой категории индивидуально и включают в себя более 3000 вариантов. Сюда относятся земли КФХ, ЛПХ, ИЖС и тому подобное. Естественно, при смене статуса землевладения перечень возможных типов работ в пределах конкретного объекта может уменьшаться или увеличиваться.

**В нашем государстве статус землевладения изменяется в установленной последовательности, предусмотренной нормами федерального законодательства, в соответствии с которыми:**

- в исполнительные органы, муниципалитет либо Правительство Российской Федерации заинтересованным лицом направляется заявление. Его содержание подразумевает просьбу о смене категории землевладения, указание на основания возникновения правомочий на участок, его кадастровый номер и основания для изменения статуса земли;
- подготавливается комплект необходимых бумаг. На итоги процедуры при этом влияет факт надлежащей подготовки требуемых документов;
- в период от двух до трех месяцев, компетентными органами принимается решение о замене категории землевладения или об отказе в удовлетворении заявленной просьбы, основанный на том, что заявление подано неправомочным на совершение таких действий лицом либо при несоответствии данной недвижимости плану землеустройства конкретной местности.

**Кадастровый паспорт, а также кадастровая выписка содержат специальную графу со статусом записи об объекте, предполагающую характер информации, отраженной в государственном кадастре по результатам учета. Он устанавливается касаясь территорий, состоящих на кадастровом учете и зафиксированных в ЕГРН.**

Согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» определяется порядок и условия корректировки

данных в отношении землевладений.

**Существует несколько статусов участков, отражающих специальные требования для их смены на желаемый землевладельцем:**

- временные. Сведения о параметрах земли фиксируются таким образом в ЕГРН при процедуре регистрации. Для изменения статуса необходимо надлежащее оформление прав на данную недвижимость. Совершите необходимые действия по замене не позднее, чем через пять лет с того момента, как землевладение прошло процедуру кадастрового учета. По завершении установленных законом мероприятий, внесите соответствующую запись в ЕГРН. Изменение статуса происходит:
- в случае окончания обозначенного срока и непредоставления необходимых бумаг, отображающих сведения об оформлении правомочий на участок или ограничении в них;
- при предъявлении компетентным органам заявления с просьбой снять недвижимость с кадастрового учета, данные которого являются временными;
- учтенные. Возможна замена временных сведений по кадастру на статус учтенных. Это происходит после того, как в ЕГРН фиксируется запись о переходе прав владельца на вновь сформированную недвижимость. Также статус учтенных может присваиваться землям, находящимся в ведении муниципальных и государственных органов;
- ранее учтенные. К ним относятся те землевладения, права на которые были приобретены и не прекратили действие до 01 марта 2008 года. Такие территории могут быть оформлены в собственность, бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду, либо предоставлены под строительство. Если такой участок не был отмежеван, то в кадастре информация будет отражена без установления границ. Для того, чтобы внести сведения о границах, обратитесь за проведением кадастровых работ относительно ранее учтенного землевладения;

- архивные. Нормами российского законодательства установлены случаи изменения присвоенных в прошлом статусов на архивный. Такое возможно в отношении земель, переводимых из статуса учтенных либо ранее учтенных на новообразованные, когда участки относятся к собственности государства или муниципалитета до определения ее границ, регистрации договора аренды на сформированный объект;
- аннулированные. Если информация о землевладении зафиксирована в ЕГРН, но участок не был зарегистрирован в ЕГРН в пятилетний срок со дня внесения данных, то по истечении обозначенного времени такой объект снимают с регистрационного учета и присваивают ему статус аннулированного. В связи с этим процедуру необходимо возобновлять, так как землю, снятую с учета, можно восстановить лишь в судебном порядке.

Для того, чтобы поменять статус землевладения, как правило, требуется документация, которая необходима при оформлении действий с недвижимостью, порождающих правовые последствия. Такие действия выступают в качестве оснований для перевода участка в другой статус.

К примеру, если земля наделена статусом временного объекта, для замены его на учтенный зарегистрируйте право собственности или аренды на объект. Если меняется статус ранее учтенного имущества, поставьте его на кадастровый учет, требующий наличия определенных бумаг.

#### **Основной пакет документов при этом состоит из:**

- правоустанавливающей и правоподтверждающей документации на землю;
- кадастрового паспорта;
- выписки из ЕГРН;
- данных, полученных в результате проведения экологической экспертизы (если она необходима в соответствии с предписаниями законодательства);

- документа об уплате госпошлины.

Для изменения статуса землевладения одновременно с изменением его категории, предусмотрен специальный порядок. В первую очередь обратитесь к государственным исполнительным органам с заявлением о смене установленной категории участка на желаемую.

**В тексте заявления отразите следующие моменты:**

- уникальный номер участка по кадастру;
- имеющаяся категория землевладения;
- категория, в которую необходимо перевести объект недвижимости;
- местоположение и параметры земли.

Причина для перевода участка в другую категорию должна быть обоснована. В качестве оснований могут выступать самые разнообразные факты. Наиболее распространенным из них в подобной ситуации можно назвать следующее обстоятельство: вами было приобретено землевладение для возведения жилого дома, однако в связи с установленной категорией участка, сделать это невозможно. Таким способом вполне можно обосновать свое желание.

**При подаче заявления также потребуются следующие бумаги:**

- выписка из кадастрового паспорта на землю;
- копия документа, удостоверяющего вашу личность;
- выписка из ЕГРЮЛ (если вы представляете интересы организации);
- правоустанавливающая и правоподтверждающая документация на землевладение;
- согласие собственника земли на смену категории земли.

**При этом помните, что в определенных ситуациях также может потребоваться проведение государственной экологической экспертизы.**

Чаще всего это необходимо, когда земли сельского хозяйства и

лесного фонда включаются в состав другого вида, а также, когда участки, отнесенные к землям населенных пунктов, нужно перевести к группе особо охраняемых территорий. Таким образом, обязательной экологической экспертизе подвергаются такие случаи, в которых экологическая обстановка в конкретной местности может измениться в худшую сторону, а это может отрицательно повлиять на окружающую среду недвижимости.

Государственным органам потребуется представить рассчитанные потери сельхозпроизводства или лесного производства, если меняется категория сельскохозяйственных либо лесных территорий. Это необходимо для объективной оценки потерь, возникших вследствие отнесения земли к другому виду.

**Выясните сведения о статусе интересующего землевладения одним из возможных способов:**

- при помощи публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>), содержащей открытую информацию. На ней зафиксированы все сведения о землевладениях, отраженных в земельном кадастре, поэтому любой желающий может ей воспользоваться и найти интересующий объект. Она содержит данные, касающиеся разделения на зональные территории с особыми правилами эксплуатации, а также административного территориального деления государства. Используя кадастровый номер объекта, можно установить его адрес, посмотреть границы недвижимости. Как только интересующее землевладение будет обнаружено, выясните, к какому отделению Росреестра оно отнесено. Кроме того, посредством публичной кадастровой карты можно установить статус земельного участка. Положительной чертой данной карты можно назвать открытость информации, а также отсутствие необходимости нести какие-либо расходы, связанные с ее получением;
- уточните нужную информацию в многофункциональном центре либо органе, осуществляющем государственный кадастровый учет. Для этого можно получить выписку из ЕГРН,

отражающую данные о конкретном имуществе. Здесь же будет отображен его статус;

- запросите сведения на официальном сайте Росреестра. Ответ будет направлен вам посредством электронного документа, в котором отображены все важные сведения о землевладении.

Перед заключением договора купли-продажи земли или получением участка в аренду, выясните информацию об имуществе, зафиксированную в ЕГРН. Изучение публичной карты или получение выписки из ЕГРН даст возможность уточнить все интересующие сведения о конкретном объекте недвижимости.