

Как поставить на кадастровый учет земельный участок?



До тех пор, пока сведения о земельном участке не будут содержаться в кадастровом реестре, считается, что такового объекта юридически не существует. С ним невозможно совершать никаких сделок и распоряжаться им по своему усмотрению. Владея и пользуясь фактически земельным участком, не сможете никому подарить его, продать, построить и узаконить новый дом. Этот участок не смогут получить даже наследники.

Без внесения информации об этой земле в кадастр нельзя считать себя его полноправным хозяином. А при возникновении споров относительно его границ фактический хозяин не будет защищен от посягательств на этот земельный надел и не сможет защитить свои права в суде.

Суд не принимает к рассмотрению дела, касающиеся незаконной недвижимости. Поэтому единственным правильным выходом из ситуации остается постановка принадлежащего вам земельного надела на кадастровый учет. Как это сделать и какие документы понадобятся?

Как поставить землю на кадастровый учет

Возможностью поставить земельный участок на учет обладают только его дееспособные фактические собственники или пользователи земли. В их интересах эти действия могут совершать от их имени представители. Но для этого наделите их доверенностью, заверенной у нотариуса, и укажите конкретные действия, которые им поручаете.

Для того, чтобы приступить к процедуре постановки земли на

учет достаточно иметь один из перечисленных ниже документов:

- свидетельство, подтверждающее право собственности на данную землю;
- документ на право бессрочного или пожизненно наследуемого владения земельным участком;
- договор аренды.

Установить факт нахождения или отсутствия земельного участка на кадастровом учете не представляет сложности. Если он достался по наследству, был вам подарен или приобретен на основании любого договора, то это означает, что сведения о нем в кадастре имеются.

Иначе невозможно было бы оформить эти сделки. В этом случае только зарегистрируйте в уполномоченном органе свое право собственности на него и свободно распоряжайтесь им.

Для постановки земельного надела на учет обязательно потребуются межевой план. Пределы границ земельного участка увидите только в нем. Оформлением этого документа занимается кадастровый инженер.

Предварительно им изучаются все документы по данному наделу с целью определения его первоначальных границ. При отсутствии документов во внимание принимаются искусственные или природные ограждения на местности. Кадастровый инженер также руководствуется планами БТИ, садоводческого товарищества.

Межевой план должен содержать обоснованные данные, и вывод инженера касательно установленных границ конкретного участка должен быть мотивированным.

Помимо межевого плана, на электронном и бумажном носителях подготовьте еще следующие документы:

- заявление установленной формы с просьбой о постановке земли на кадастровый учет. Его бланк можно взять в отделении Росреестра или скачать с его официального

- сайта;
- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на данный участок (документы, на основании которых стали пользоваться этой землей);
 - паспорт заявителя;
 - доверенность для представителя, оформленная в нотариальном порядке;
 - геодезический план, выполненный компанией, имеющей соответствующую лицензию;
 - учредительные документы, если заявление подается юридическим лицом;
 - согласие комитета по земельным вопросам по участкам, находящимся в муниципальной собственности.

При наличии всех документов обратитесь с ними в территориальное отделение Росреестра по месту расположения участка или в ближайший МФЦ. Все данные о местонахождении региональных отделений Росреестра можете получить на его официальном сайте. Там же предварительно запишитесь на прием к его специалистам.

Заявителю, инициирующему вопрос постановки надела на кадастровый учет, предстоит пройти следующие стадии этой процедуры:

- при разделе или объединении участка возникает необходимость оформить вновь созданные участки, если речь идет о первичной регистрации надела. Наступление этих событий служит началом всего процесса;
- заключите договор с организацией, занимающейся землеустроительными работами, или кадастровым инженером и поручите им производство межевых работ;
- подайте в Росреестр соответствующее заявление с приложенными к нему документами (можно сделать это при личной явке в его органы, передать его через представителя, отправить почтовым отправлением или оформить онлайн при наличии ЭЦП);
- получите расписку о вручении им полного пакета

- документов;
- работники Росреестра проверят представленную документацию и примут решение о постановке земли на учет или отказе в совершении этого действия. При положительном исходе дела участок получает свой уникальный кадастровый номер и информация о нем вносится в ЕГРН. На принятие решения Росреестру дается пять рабочих дней. Если же документы получены им через МФЦ – то семь дней. При рассмотрении параллельно вопроса об узаконении права собственности срок уже составляет десять рабочих дней;
 - получите документ, подтверждающий факт постановки на учет земли (им служит выписка из ЕГРН).

Несмотря на то, что данное действие госпошлиной не облагается, придется понести определенные материальные затраты. Так, составление межевого плана специалистами обойдется в сумму от 5 000 до 50 000 рублей.

Госпошлина подлежит оплате только при одновременном узаконении права собственности на землю. В этом случае постановка на учет также бесплатна. Расходы составят суммы госпошлин, установленные Налоговым кодексом РФ.

Подробная информация обо всех объектах недвижимости содержится в кадастре. Если с ними совершались ранее какие-либо сделки, то это означает, что они все уже учтены. Землевладельцы сталкиваются с тем, что по некоторым участкам информация в кадастре все же отсутствует.

Не беспокойтесь по этому поводу: возможно, что данные об участке еще не успели внести в кадастр. Проследите за этим сами и ускорьте данный процесс.

Обратитесь в уполномоченный орган по своему месту жительства и представьте туда следующие документы:

- свидетельство о праве собственности на землю;
- акт на земельный участок или договор аренды;

- выписку из хозяйственной книги.

Через пять дней кадастровая служба внесет всю информацию в кадастр и выдаст выписку вместе с кадастровым паспортом. Отказ возможен в том случае, если границы оформляемого участка пересекаются с другими. При таких обстоятельствах возникает необходимость их уточнения. Но этот процесс проводится в упрощенном порядке.

Если нет возможности подать заявление лично, можно отправить его почтой или передать через представителя. Предварительно следует снабдить доверителя нотариальной доверенностью.

Целью межевания является точное определение границ земли и его места расположения. Оно направлено на защиту интересов владельцев земельных наделов. Ведь при возникновении споров они могут ссылаться только на данные межевания.

Допускается оформление земли без межевания на основании документов:

- о праве собственности на землю;
- паспорта;
- квитанции об оплате госпошлины;
- плана расположенных на нем объектов;
- документа о категории земель.

После их сбора обратитесь в Росреестр за получением кадастрового паспорта. Ответ получите через 10 дней. В паспорте факт непроведения работ по межеванию будет обязательно отражен. Это означает, что границы на месте не определялись. После чего обратитесь в Федеральную службу регистрации, которая займется выдачей свидетельства о регистрации земельного участка, тем самым подтвердив наличие права собственности.

Межевание можно не проводить и в следующих случаях:

- при отсутствии земельных конфликтов с соседями;

- если границы участков обозначены заборами.

В данных случаях нет необходимости уточнять границы участков, так как по вопросам их прохождения не имеется споров.

Упрощенная процедура оформления прав собственности на землю в садоводческом товариществе предусмотрена для тех владельцев, кто успел получить ее до 30 октября 2001 года.

Вся процедура проводится совершенно бесплатно для владельцев земли. Сделать это можно на основании паспорта, выписки из кадастра, заявления, квитанции об оплате пошлины и документов на земельный участок.

Но перед этим проведите работы по межеванию и поставьте землю на кадастровый учет.

После чего возьмите выписку из хозяйственной книги. При положительном решении вопроса участку присвоят кадастровый номер и подготовят его план с кадастровым паспортом. Через месяц оформление права собственности на земельный участок в садоводческом товариществе будет завершено.

Можете получить отказ в следующих случаях, если:

- представленные вами документы содержат информацию, не соответствующую действительности;
- не соблюдены сроки обращения с заявлением;
- отсутствует согласие членов правления товарищества;
- имеются ошибки в финансовой отчетности садоводческого товарищества.

О чем следует помнить при постановке участка на учет в СНТ:

- процесс оформления начинается через 5 дней после подачи заявления;
- при появлении новых обстоятельств процесс приостанавливается на один месяц;
- имеется возможность обжаловать полученный отказ.

Кто может поставить землю на кадастровый учет

Перечень лиц, обладающих правом постановки земельных участков на кадастровый учет, ограничен:

- собственники земель;
- арендаторы при сроке аренды более пяти лет;
- землепользователи;
- иные заинтересованные лица (в т. ч. органы власти).

Можно ли поставить на кадастровый учет часть земельного участка

Ответ на этот вопрос содержится в земельном законодательстве, и он отрицателен. Кадастровому учету подлежат только целые участки, а не доли в нем. Если хотите совершить сделку с половиной своего участка, оформите его раздел в законном порядке. Если участок делимый, то проблем с этим не возникнет.

Разделить участок можно будет только в том случае, если площади вновь образованных будут не менее установленных законом минимальных размеров. Поэтому при малой площади земли это не представится возможным.

Заручитесь согласием супруги, если земля находится в общей собственности, и приступайте к его разделу.

Для начала проведите межевание. Заключите договор с кадастровым инженером или с организацией, которая занимается землеустроительными работами. На этом этапе предстоит четко обозначить границы новых двух участков, поставьте их на кадастровый учет. После чего можете совершать сделки с землями, бывшими когда-то частью целого участка.