

С 1 января 2018 года собственники могут лишиться земельных участков

[Главная](#) » [Земля](#) » С 1 января 2018 года собственники могут лишиться своих участков?



Довольно актуальной на сегодняшний день является проблема дезинформации людей, которые, начитавшись различных недостоверных источников, хватаются за голову, предполагая, что уже вот-вот их могут лишиться права собственности в отношении земель, владельцами которых они по праву являются.

Вопрос о том, кто именно подпадает в так называемый «Черный список» тех, кто может лишиться права собственности на участок земли с приходом следующего года, смотрите в этой статье.

Почему собственники могут лишиться земельных участков с 1 января 2018 года

Вступившие в законную силу поправки Закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в дальнейшем – «Закон о недвижимости») привносят установление новых правил, которые граждане обязаны соблюдать в отношении регистрируемого ими права собственности на участок земли. Закон о недвижимости также указывает на то, что в качестве такового могут выступать участки для ведения личного подсобного, а также дачного хозяйства, участки под индивидуальное гаражное, жилищное строительство.

Новый закон регламентирует порядок снятия земельного участка с

кадастрового учета и устанавливает, что, в случае, если с момента его постановки на учет прошло более пяти лет, к тому же, он не был внесен в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), такой участок подлежит снятию с кадастрового учета. Дальнейшее владение землей осуществляет муниципальное образование.

Вышеописанное означает, что первым делом нововведения могут нанести удар по дачникам, ведь участки, приобретенные дачниками-пенсионерами 30-40 лет назад вряд ли заботились тогда о постановке своих земель на учет в ЕГРН.

Стоит отметить еще и тот факт, что согласно существующим нормам права, право собственности на земельные участки может перейти муниципальному образованию еще и в том случае, если хозяина земли не находят в ЕГРН уже на протяжении пяти лет, то есть пять и более лет земля документально считается бесхозной. В таком случае судебное заседание, на котором будет рассматриваться вопрос о переходе права собственности на земельный участок может быть реализовано без приглашения фактического его владельца.

Признание земельного участка бесхозным должно удовлетворять следующим основаниям:

- земельный участок не должен быть внесен в кадастровый учет;
- неизвестно, кому принадлежит право собственности на участок;
- собственник отказался от права собственности на объект;
- объект никому не принадлежит на праве собственности.

Признание земельного участка бесхозным влечет за собой постановку его на учет в Росреестр на основании заявления органа муниципального образования, на территории которого находится данное имущество.

С начала 2018 года для того, чтобы иметь возможность распоряжаться участком по собственному усмотрению, то бишь,

продавать его, дарить, передавать по наследству, вы должны встать на учет в ЕГРН и, плюс ко всему, отметить в кадастровой карте, то есть, осуществить так называемое межевание.

Ни для кого не является большим секретом, что призвание средств массовой информации является раздувание даже, казалось, бы ничем не примечательной новости в масштабный апофеоз, который по факту представляет из себя всего лишь поправки в законодательстве, введение в силу которых продиктовано развитием общества.

Информационные ресурсы, направленные на получение максимально возможных рейтингов, активно публикуют данные о лишении права собственности на участки земли. Главным образом, упоминая эту тему, СМИ указывают на 251-ый Закон 2015 года. Однако, как нам известно, на дворе 2017 и 251-ый Закон утратил свою актуальность с появлением в прошлом году ФЗ под номером 361.

Законодательство претерпело ряд изменений в категории права собственности на недвижимое имущество, как следствие, обновленный 361-ый ФЗ включает в себя нововведения в сфере экономики, в частности, институт кадастровой регистрации.

Наиболее ярко выраженное обновление законодательства произошло на примере ФЗ под номером 221, принятый еще в далеком 2007 году и, определяющий государственный кадастр. Ряд изменений было введено в законную силу в содержание 218-ого ФЗ, который, на секундочку, регулирует процесс регистрации недвижимости документально.

О том, какие изменения были внесены в вышеуказанное законодательство, рассмотрим далее. Помимо увеличения списка субъектов кадастровой деятельности, появилось уточнение порядка обжалования решения о постановке на учет кадастром. Также теперь может быть реализована регламентация деятельности субъектов кадастровой деятельности.

Подводя итог анализа введенных в законную силу законодательных

актов за последние два года, следует отметить, что объекты недвижимости, постановленные на кадастровый учет и, не зафиксированные за собственником в течение пяти лет со дня учета, не снимаются с него.

Стоит отметить, что при этом Росреестр обязуется доводить до сведения муниципального образования о существовании таких объектов, реализуя осведомительную функцию. Не стоит забывать и о том, что участки земли, которые не имеют владельцев в документальном порядке числятся в собственности соответствующего муниципального образования, на территории которого находится этот участок. Для того, чтобы владеть участком не только фактически, обратитесь с заявлением в органы муниципального образования!

Нововведение, которое гласит о запрете обмена, продажи, дарения участка земли в случае, когда его границы не установлены в законном порядке, вступит в силу 01.01.2018.

Трактовка закона является настолько четкой, что ни о каких исключениях не может быть и речи. Это означает, что, даже, лица, имеющие свидетельство о праве собственности на конкретный объект недвижимости, не смогут им распоряжаться в полной мере без обозначения в кадастровой карте, ранее обозначенного межевания.

В случае, если вы постановили на государственный учет кадастра свою недвижимость, однако, не узаконили ее границы, то вам все равно придется проходить процедуру межевания. Поэтому сразу узаконивайте все процедуры по межеванию, а потом передавайте все отмеченные данные в Росреестр.

Без межевания регистрации Росреестру подлежат только лишь следующие участки земли:

- если земельный участок предназначен для личного, подсобного хозяйства, садоводства или индивидуального гаражного или жилищного строительства;
- если у вас в наличии есть документы, выданные вам ранее

без необходимости межевания;

- если право возникает у вас в случае переоформления права бессрочного пользования участком земли.

Однако, необходимо отметить, что данные основания выступает в качестве исключений только до 01.01.2018. После указанной даты для осуществления дарения, продажи, обмена собственности, вы должны будете пройти межевание.

Кадастровая регистрация участка земли связана с множеством нюансов, не учитывать которые вы не можете. Нюансы зависят от того, какой объект недвижимости в скором времени подлежит регистрации на правах собственности. Основные тонкости заключены в актах законодательства, так что, вам не составит труда их отыскать.

Мы рассмотрим необходимый для сдачи пакет документов и действия на примере общего случая.

Итак, для прохождения регистрации, во-первых, соберите следующий пакет документов:

- кадастровый паспорт;
- документ, свидетельствующий о переходе к вам права собственности на объект;
- передаточный акт;
- удостоверение личности нового и прежнего хозяина (только нового, в случае, если собственностью владеют впервые);
- квитанция об оплате государственной пошлины;
- заявление для прохождения регистрации.

Далее сдайте, собранный вами пакет документов в Росреестр, после чего ожидайте ответа ФРС в течение двух или более недель. После получения ответа, получите выписку о записи из единого государственного реестра недвижимости в день, который вам назначат.

В случае, когда регистрации должен подлежать не только земельный участок, но и имущество, находящееся на нем, после

получения положительного ответа относительно регистрации земли, подайте документы для регистрации и имущества.

От вас потребуется:

- удостоверение личности;
- выписка из ЕГРН;
- кадастровый паспорт или план;
- декларация, заверенная у нотариуса по всем постройкам на земельном участке;
- квитанция об оплате государственной пошлины.

Это все, что вам необходимо знать о действиях по стандартной кадастровой регистрации.

Как провести межевание земельного участка

Наконец узнаем о процедуре межевания (о процедуре обозначения в кадастровой карте графически). Процесс обозначения стоит разделить на 9 взаимосвязанных этапов, которые приведены ниже в оптимальной последовательности.

Первым делом, найдите геодезическую компанию, занимающуюся осуществлением работы по установлению и фиксации грани земельного участка. Затем, соберите пакет документов, он индивидуален для каждого собственника (его список узнайте у геодезической компании). Далее подпишите договор с геодезической компанией, чтобы не оказаться жертвой мошенников.

После заключения договора геодезическая компания устанавливает данные, в частности, производит съемку на местности, устанавливает границы, координаты, которые запечатлеваются в акте по согласованию границ.

Документ, кроме того, должен содержать подписи собственников соседних земельных участков и главы муниципального

образования. Сдайте также все имеющиеся у вас документы о наличии кабельных связей и прочие. Они также будут необходимы для организации межевого плана.

После сдачи документов геодезическая компания приступает к составлению, непосредственно, самого плана межевания, который впоследствии сдается в кадастровую палату, которая после осуществления межевания предоставляет новый паспорт на участок.

Перед обращением к геодезистам соберите пакет документов, состоящий из:

- паспорта;
- доверенности (при обращении в геодезическую компанию не собственника имущества, а его представителя);
- правоустанавливающие документы, то есть, документы, подтверждающие переход права собственности от одного лица к другому;
- кадастровый план или кадастровая выписка на земельный участок;
- документы на имущество, дополнительно требующиеся для регистрации кадастром земельного участка или выписку из БТИ, в случае отсутствия имущества кроме земли.

Кадастровую выписку и паспорт закажите онлайн через официальный сайт Росреестра. Это наиболее быстрый и простой способ получения выписки.