

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 8
Мой участок



Цель урока:

- Изучить пошаговый алгоритм действий при получении постановления о предварительном согласовании;
- Выяснить какие документы необходимы для постановки участка на кадастровый учет без одновременной регистрации прав на него

Постановление о предварительном согласовании действует 2 года.

В указанный срок нужно успеть поставить участок на кадастровый учет и подписать договор аренды.

ФЗ № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

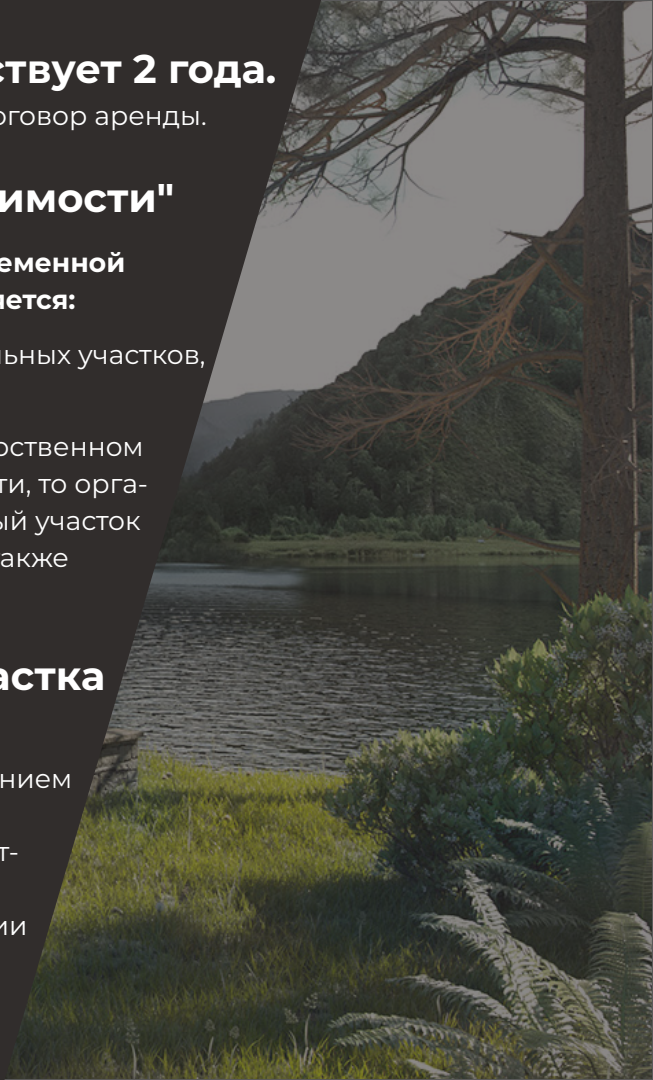
Статья 14 Пункт 5: Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется:

Подпункт 9: в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена...

Статья 41 Пункт 14: Если в отношении земельного участка подано заявление о государственном кадастровом учете без заявления о государственной регистрации права собственности, то органом регистрации прав осуществляется внесение сведений в ЕГРН о том, что земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведений об органе, на основании решения которого был образован данный участок.

Согласно требованиям Росреестра, для постановки участка на кадастровый учет необходимо предоставить:

1. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);
2. Документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (межевой план);
3. Иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.



Способы подачи документов в Росреестр на постановку участка на кадастровый учет

- Напрямую в Росреестр
- Почтой
- Через МФЦ (самый удобный)

Список документов для постановки земельного участка на кадастровый учет без одновременной регистрации прав на него:

1. Документ, удостоверяющий личность
2. Заявление (если документы подаются через МФЦ, то заявление не требуется, т.к. его формирует сам оператор)
3. Схема размещения земельного участка на кадастровом плане территории
4. Межевой план
5. Акт согласования границ участка, если наш участок граничит с ранее учтенным, но не стоящим на кадастровом учете земельным участком
6. Постановление о предварительном согласовании предоставления ЗУ

Важно!

Госпошлина не оплачивается, т.к. участок находится в собственности Администрации, а государственные органы освобождены от их уплаты.

Срок оказания услуги 12 рабочих дней.

Итог обращения - выписка из ЕГРН о постановке участка на кадастровый учет.



МЕЖЕВАНИЕ - это геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости.

Межевание проводит только кадастровый инженер и оно состоит из комплекса инженерно-геодезических работ по установлению границ и площади участка, а также юридическому оформлению этих материалов.

Межевой план готовится на основании утвержденной СРЗУ, состоит из графической и текстовой частей.

Законодательно допустима погрешность в определении границ участка: по землям населенных пунктов погрешность составляет 10 см; по с/х землям для ЛПХ на полевых участках/садоводство/ведение огородничества - 20 см, для прочих с/х земель - 2,5 метра.

Заказчик получает межевой план на CD диске, информация на котором подписывается усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера.

В случае, если по границе есть участки, которые не стоят на кадастровом учете, то необходимо согласовать их границы.

Как кадастровый инженер может согласовать границы участка	Разместить объявление в газете	Результат может быть обжалован в суде, т.к. не все могли увидеть объявление
	Лично согласовать с каждым из собственников	Нужно получить подпись каждого из собственников соседнего участка, которых не всегда можно найти
	Провести общее собрание заинтересованных лиц	-Каждому заинтересованному лицу направляется извещение, которое должно быть получено не позднее 30 дней до проведения собрания -Содержание извещения должно соответствовать требованиям пункта 9 статьи 39 ФЗ N 221 "О кадастровой деятельности" -Если заинтересованное лицо не пришло и не представило письменное возражение, то в этом случае в акт согласования вносится соответствующая информация и границы считаются согласованными

Пошаговый алгоритм действий при получении постановления о предварительном согласовании:

1. Получить постановление в Администрации.
2. Подписать договор с кадастровым инженером на подготовку межевого плана и акта согласования границ участка (при необходимости).
3. Собрать пакет документов и подать в МФЦ заявление на постановку участка на кадастровый учет без одновременной регистрации прав.
4. Забрать из МФЦ выписку из ЕГРН и отнести в Администрацию для подготовки договора аренды.
5. Подписать договор аренды и зарегистрировать его через МФЦ.

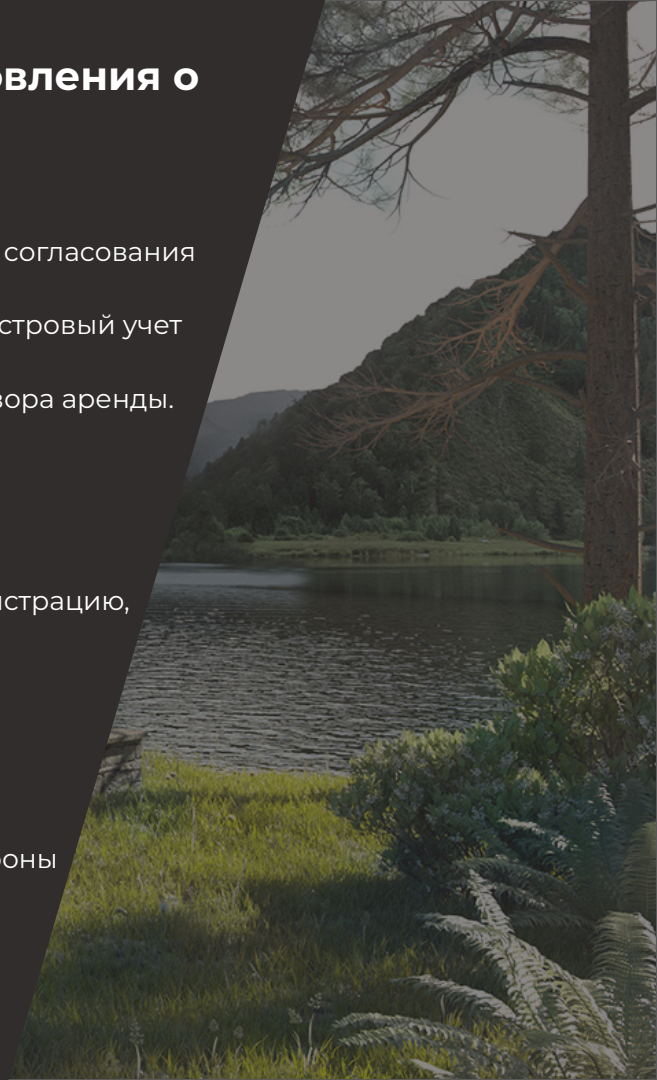
Подписание и регистрация договора аренды

- Договор аренды подписывается и регистрируется в Росреестре в 3-х экземплярах: один экземпляр останется у Росреестра, второй экземпляр возвращается в Администрацию, третий экземпляр остается у арендатора участка;
- Госпошлина за регистрацию договора аренды составляет 2000 руб.

Важно!

Лайфхак, который может вам сэкономить 2000 рублей.

Необходимо обсудить с исполнителем будущую регистрацию договора и, если со стороны администрации будет подготовлено заявление на обязательную регистрацию договора аренды в Росреестре (возможно даже они самостоятельно подадут документы на регистрацию), то в этом случае госпошлина не платится (т.к. администрации - это госорганы и они освобождены от уплаты госпошлин).



Заключение

Друзья,
в этом уроке мы разобрали пошаговый алгоритм действий, который необходимо соблюсти при получении постановления о предварительном согласовании.

Неоспоримое преимущество получения Постановления о предварительном согласовании - это отсутствие конкуренции. Но при этом на вас накладывается обязанность в постановке образованного земельного участка на кадастровый учет.

И теперь у вас есть четкое представление о том, что, как и в какой последовательности нужно делать, чтобы постановление о предварительном согласовании превратилось в договор аренды.

Важно!

Благодарю Всех, кто заполняет формы оценки просмотренных уроков. Прошу и в этот раз не проходить мимо и найти время для заполнения формы.
С уважением, Салават Валишин

