

УДК 631.1.016:631.189

ПРОБЛЕМА РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Чернышова Оксана Игоревна

магистрант

Постолов Виктор Дмитриевич

доктор сельскохозяйственных наук, профессор

postolov_vd@mail.com

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация: статья посвящена актуальной проблеме: необходимости проведения межевания земельных участков и их регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Раскрывается порядок учета и регистрации земельных участков. Дается подробное описание оснований и круга лиц, по заявлению которых осуществляется учет и регистрация объектов недвижимости.

Ключевые слова: межевание земельного участка, кадастровый учет, регистрация прав, единый государственный реестр недвижимости.

Осуществление экономических преобразований в стране и ориентация на рыночную экономику требуют углубленного решения проблемы земельных отношений. В условиях развития рынка земли, заключения множества сделок с земельными участками, во избежание махинаций, мошенничества приобретателям права на землю необходимо иметь сведения о земельном участке, который или право на который они хотят получить. Вдруг данный земельный участок находится в собственности другого лица или является предметом залога [1-6].

В отношении участка, не внесенного в Единый государственный реестр недвижимости, не допускается заключение сделок о его передаче. Распоряжаться таким имуществом можно только после постановки на кадастровый учет. Путем проведения этой процедуры происходит узаконивание участка, то есть официальная фиксация его границ. Она позволяет избежать споров и судебных разбирательств с соседями.

Основанием для проведения процедуры постановки на кадастровый учет может быть одно из обстоятельств:

- создание нового участка, границы которого ранее не устанавливались.
- выделение в отдельный надел части существующего участка.
- разделение земли на несколько участков. внесению в кадастр подлежит каждый из новообразованных наделов.

При этом одновременно снимается с учета старый участок.

- перераспределение участка.

Круг лиц, по заявлению которых земельный участок принимается на кадастровый учет, зависит от того, осуществляется ли эта процедура одновременно с государственной регистрацией прав или нет. Так, в случае совмещения таких операций поставить землю на учет могут следующие лица:

- собственник участка.
- лицо, в пользу которого установлено обременение земли либо ограничены права на нее.

- наследник умершего собственника земли. до проведения регистрации участка он не получает статус нового собственника.

- обладатель разрешения на создание искусственного участка.

- субъект, обладающий правом бессрочного пользования землей.

- обладатель права пожизненного наследуемого владения.

- арендатор, который имеет право пользоваться участком как минимум 5 лет.

- собственник участка, который делится на несколько – при постановке на учет новообразованных участков.

- кадастровый инженер.

Кроме самого гражданина, уполномоченного на обращение в компетентные органы для постановки на кадастровый учет земельного участка, сделать это может его представитель при условии оформления доверенности и ее удостоверения нотариусом. Интересы несовершеннолетнего собственника земли представляет его законный представитель (один из родителей, опекун либо попечитель).

Если земля принадлежит РФ, ее субъекту либо муниципальному образованию, в роли заявителей при инициировании внесения таких участков в ЕГРН выступают государственные органы, органы местного самоуправления, организации и граждане, получившие соответствующие полномочия.

Для внесения земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости необходимо пройти определенную процедуру, которую можно изобразить следующим образом:

- подготовить пакет необходимых документов.

- провести межевание земельного участка и оформить его документально.

- уплатить госпошлину, предусмотренную в налоговом кодексе рф.

- обратиться с заявлением и пакетом документов в региональный филиал кадастровой палаты или многофункциональный центр.

- получить документы, подтверждающие регистрацию участка [7-10].

После внесения земельного участка в государственный реестр заявителю выдаются документы, подтверждающие проведение этой процедуры. На протяжении продолжительного периода в роли таких документов выступали ставшие привычными кадастровый паспорт и выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП). И даже сейчас нередко можно встретить упоминания о них, хотя с 2017 в связи со вступлением в силу Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» произошли определенные изменения. Если раньше после внесения недвижимости в кадастр заявителю выдавался кадастровый паспорт для проведения дальнейших регистрационных действий, то теперь процедуры постановки участка на кадастровый учет и регистрации прав на него объединены.

Если по результатам правового анализа поданных заявителем документов не установлено причин для отказа в регистрации или приостановления процедуры, в Единый государственный реестр недвижимости вносится информация о земельном участке, а также о правах на него, если это необходимо.

Все сведения об объекте недвижимости, которые попадают в ЕГРН, делятся на основные и дополнительные. К первой группе относятся те данные, которые позволяют идентифицировать участок, а также сведения, определение и изменение которых происходит в результате создания надела или уточнения его границ. Это тип объекта недвижимости, место нахождения, кадастровый номер, площадь и ряд других данных.

Сроки осуществления процедуры зависят от того, что стало основанием для нее — поданное непосредственно в уполномоченные органы заявление, обращение в МФЦ либо решение суда, а также от того, какой объем услуг предоставляется — только постановка на кадастровый учет или дополнительно регистрации прав:

Участок считается зарегистрированным с момента внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости. Датой регистрации прав считается дата внесения соответствующей записи в упомянутый реестр.

Список литературы:

1. Авдюничева Ю.А. Государственная регистрация сделок с недвижимостью на современном этапе развития законодательства в Российской Федерации / Ю.А. Авдюничева // Экономика и право. XXI век. - 2016. - № 1. - С. 133-137;

2. Астапова Е.В. Новеллы законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Е.В. Астапова, А.И. Вакула // Юристъ - Правоведъ. - 2016. - № 3 (76). - С. 110-114.

3. Белоконов А.В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А.В. Белоконов, В.О. Лигай // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. - 2015. - № 3 (38). - С. 127-132;

4. Исмаилов Ш.М. Государственная регистрация недвижимости и прав на нее / Ш.М. Исмаилов // Правовая жизнь. - 2015. - № 4 (12). - С. 153-166.

5. Корнеев В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Корнеев, А.С. Подковырина, Л.М. Серембицкая // Сборник научных трудов, посвященный 85-летию Мичуринского государственного аграрного университета. В 4-х томах. - Мичуринск, 2016. - С. 32-35.

6. Нестерова В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Нестерова, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата

Государственной премии Потапова Виктора Александровича. – Мичуринск, 2019. - С. 50-52.

7. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

8. Учет гидрологических факторов при землеустройстве в Тамбовской области / О.Н. Гостев, В.И. Корнеев, И.А. Баева, Е.Ю. Чичунова // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 260-263.

9. Яркова Ю.С. Особенности исчисления налога на недвижимость в тамбовской области / Ю.С. Яркова, М.С. Тепловодских, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 165.

10. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 166.

UDC 631.1.016:631.189

THE PROBLEM OF REGISTRATION AND ACCOUNTING OF LAND PLOTS

Chernyshova Oksana Igorevna

Undergraduate

Postolov Viktor Dmitrievich

Doctor of Agricultural Sciences, Professor

postolov_vd@mail.com

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior lecturer

vkorneyv@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University
Michurinsk, Russia

Annotation: the article is devoted to an urgent problem: the need for land surveying and their registration in the Unified state register of real estate. The order of accounting and registration of land plots is revealed. A detailed description of the grounds and the circle of persons on whose application is carried out accounting and registration of real estate.

Key words: land surveying, cadastral registration, registration of rights, unified state register of real estate.