

В Кадастровой палате рассказали, какие земельные участки могут снять с учета

В филиале Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике рассказали, какие земельные участки могут быть сняты с государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями законодательства. На вопросы о том, как происходит снятие участка с учета и можно ли этого не допустить, отвечает директор Хапаев Халит Аубекирович.

– Напомните, пожалуйста, основные положения закона, по которым земельные участки могут быть сняты с учета?

– 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с ним земельные участки, поставленные на кадастровый учет до 1 марта 2008 года, за отсутствием сведений об их правообладателях в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), могут быть сняты с кадастрового учета.

– Каким образом происходит снятие земельных участков с кадастрового учета, учтенных в ЕГРН до 1 марта 2008?

– Земельный участок снимается с учета в нескольких случаях. Во-первых, когда сведения об участке содержатся в ЕГРН, но права на него не зарегистрированы. В таких случаях Кадастровая палата направляет в органы власти, в чьем ведении находится участок, запрос о наличии правоустанавливающих документов и оснований для разграничения прав собственности. Если в течение 3 месяцев мы не получаем ответа или нам приходит уведомление о том, что оснований для разграничения прав нет, мы снимаем такой земельный участок с учета.

Во-вторых, когда сведения об участке содержатся в ЕГРН, права на него не зарегистрированы, но на участке расположен объект недвижимости. Тогда мы направляем уведомление о необходимости регистрации права на земельный участок владельцу объекта недвижимости, расположенного на данном участке. Если через полгода в орган регистрации прав не поступает соответствующее заявление, то мы снимаем участок с учета.

И последний случай — когда земельный участок, права на который не зарегистрированы, образовался из другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН. В данном случае мы направляем уведомление о необходимости регистрации права на земельный участок владельцу исходного участка. Если в течение 6 месяцев на земельный участок, который образовался из другого земельного участка, не поступает заявление на регистрацию, Кадастровая палата снимает его с учета.

В целом же, мы рекомендуем не ждать, пока придут подобные уведомления, и самим обратиться в орган регистрации прав с заявлениями о госрегистрации прав на земельные участки заранее, учитывая, что для подготовки документов может понадобиться дополнительное время.

– Какие права на объекты недвижимости признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН?

– В соответствии с законодательством, права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

– Что можно сделать, чтобы не допустить снятия с учета земельных участков?

– Мы рекомендуем внести сведения о наличии своих прав в Единый государственный реестр недвижимости. Для этого необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о регистрации прав и документом, подтверждающим право на земельный участок. Такими документами могут быть: свидетельство о праве собственности, праве пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования на землю, государственный акт, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, свидетельство на право собственности на землю.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике

Кадастровая палата информирует о процедуре купли-продажи земельных участков

Кадастровая палата по Карачаево-Черкесской Республике напоминает о том, что согласно земельному кодексу, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В связи с этим продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

В соответствии с законодательством покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. Данные требования применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

Недействительными являются следующие условия договора купли-продажи земельного участка: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами. Так же действуют на договор мены.

Специалисты Кадастровой палаты помогут составить договор купли-продажи земельного участка в простой письменной форме. Услуга предоставляется на платной основе. За консультациями обращайтесь по адресу: **г. Черкесск, пр-кт Ленина, 38 (2 этаж)** или по телефону: **8 (8782) 25-00-51**

Зарегистрировать договор купли-продажи земельного участка, можно обратившись в любой офис многофункциональных центров «Мои документы».

Пресс-служба Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике

Улучшение инвестиционного климата в Республике

Благоприятный инвестиционный климат в значительной степени характеризуется качеством государственных процедур: от скорости регистрации предприятия и легкости подключения к электрическим сетям до получения разрешений на строительство и развития конкуренции.

Для достижения цели были внедрены двенадцать моделей, определяющих действия и показатели по основным направлениям, наиболее сильно влияющим на улучшение инвестиционного климата в регионах России.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним входят в число приоритетных направлений улучшения инвестиционного климата.

Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике (Управление Росреестра) вместе с филиалом Федеральной кадастровой палаты принимают активное участие в разработке двух целевых моделей: "Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества" и "Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества", основная цель которых – снижение административных барьеров, сокращение сроков при предоставлении государственных услуг, а также на развитие бесконтактных технологий общения Росреестра с гражданами.

Другое важное направление – качество сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которые обобщают сведения о правах и об объектах. В идеале сведения обо всех объектах недвижимости должны быть в Едином государственном реестре. Это важно для правильного формирования налоговой базы, для недопущения имущественных споров у правообладателей, а также вовлечения в оборот земель.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике