Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

федерального государственного бюджетного образовательного учреждения

высшего образования « государственный университет»

Экономико-правовое отделение

Предметно-цикловая комиссия юридических дисциплин

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

**Порядок постановки на кадастровый учет и оформления прав в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения**

21.02.05. 1021. 111 ОО

Председатель

предметно-цикловой комиссии

юридических дисциплин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

(подпись, дата)

Научный руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

(подпись, дата)

Студент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

(подпись, дата)

Город 2021

**Аннотация**

Выпускная квалификационная работа посвящена изучению постановки на кадастровый учет и оформления прав в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

В качестве примера в работе рассмотрен порядок постановки на кадастровый учет и оформления прав в общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

В работе рассматриваются основные определения, понятия, связанные с кадастровым учетом земель сельскохозяйственного назначения.

Используя нормативно-правовые документы, нормы и правила при кадастровом учете, рассматриваются особенности проведения кадастрового учета и оформления прав на землю.

Главное внимание обращается на формирование пакета документов и кадастровый учёт земельных участков, выделенных в счёт земельных долей.

В работе особо подчеркнуто, что на законодательном уровне устанавливается порядок кадастрового учета и регистрация прав.

В работе приводится порядок проведения государственного кадастрового учёта и особенности осуществления государственной регистрации прав на землю.

Работа представляет интерес с точки практической значимости постановки на кадастровый учет и оформления прав в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Выпускная квалификационная работа выполнена печатным способом на 78 листах, содержит 1 схему, 1 таблицу, 2 приложения.

**Содержание**

Введение…………………………………………………………………4

1 Кадастровый учёт и оформление прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения……………………………………………6

1.1 Общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения……………………………………………………………………….6

* 1. Понятие кадастра, его назначение, область применения и правовое регулирование ГКН………………………………………………...11

2 Анализ системы учёта земель сельскохозяйственного назначения……………………………………………………………………25

2.1 Порядок проведения государственного кадастрового учёта и особенности осуществления государственной регистрации прав на землю…………………………………………………………………………25

2.2 Формирование пакета документов и кадастровый учёт земельных участков, выделенных в счёт земельных долей………………………….34

Заключение……………………………………………………………….43

Список использованных источников…………………………………..45

Приложение А (справочное) Межевой план……………………………

Приложение Б (справочное) Примеры формы документов, необходимых для оформления выдела земельного участка…………………

**ВВЕДЕНИЕ**

Важнейшим природным богатством нашей страны являются земельные ресурсы.

Многие предприятия, в условиях командно-административной системы, не были экономически заинтересованы в рациональном пользовании земельными ресурсами, их воспроизводстве и охране.

Бесплатное землепользование, много лет определявшее бесхозяйственное отношение к земле, способствовало нерациональному и расточительному использованию нашего ценнейшего ресурса – земли.

Развитие рыночных отношений в сфере землепользования, прежде всего связано с формированием экономического механизма, который поспособствовал соединить интересы экономики и рационального использования земельными ресурсами.

При этом стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений и создания системы землепользования, которая бы позволила соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли.

Выходом из такого сложного положения является определение основных направлений государственной политики в области управления земельными ресурсами и их реализацией. Решение задач управления возможно лишь в результате создания целостной системы управления земельными ресурсами, способной обеспечивать их рациональное, комплексное использование, независимо от форм собственности и отраслевой структуры экономики.

Основной задачей при формировании системы управления земельными ресурсами является создание норм, процедур и организационных структур, которые позволяют выявлять, накапливать и обновлять информацию об объектах земельных отношений. Практическое решение этой задачи предполагает создание подсистемы формирования и учета объектов и субъектов земельных отношений, что осуществляется в настоящее время посредством формирования государственного земельного кадастра.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится на всей территории Российской Федерации по единой законодательно утвержденной системе, в которой учету подлежат земельные участки и территориальные зоны независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, государственный кадастровый учет земельных участков на муниципальном уровне, в общем виде, представляет собой процедуру присвоения земельному участку кадастрового номера и внесения соответствующих характеристик этого участка с присвоенным ему кадастровым номером в Государственный реестр земель района (города).

Наличие системы управления земельными ресурсами, составной частью которой является государственный кадастровый учет земельных участков на муниципальном уровне, позволяет планировать деятельность, исходя из зафиксированных характеристик земельных участков. Тем самым создается ясность в земельных отношениях, повышается инвестиционная привлекательность земли по сравнению с иными вариантами инвестирования, снижаются издержки при проведении сделок с земельными участками.

В своей работе я опиралась на нормы гражданского, земельного, а также конституционного права. Тема, которую я рассматриваю в данной работе, на сегодняшний день актуальна.

Объектом исследования в данной работе является порядок постановки на кадастровый учет и оформления прав в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Предметом работы являются научные труды различных авторов, монографии, правовая и экономическая литература в области постановки на кадастровый учет и оформления прав в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Цель работы – раскрыть общую характеристику земель сельскохозяйственного назначения, изучить порядок постановки на кадастровый учет и оформление прав в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Для реализации данной цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие кадастра, его назначение, область применения и правовое регулирование государственного кадастра недвижимости;

- рассмотреть систему учета земель сельскохозяйственного назначения;

- изучить порядок проведения государственного кадастрового учета и особенности осуществления государственной регистрации прав на землю;

- рассмотреть кадастровый учет и оформление прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения;

- рассмотреть общую характеристику земель сельскохозяйственного назначения;

- изучить формирование пакета документов и кадастровый учет земельных участков, выделенных в счет земельных долей.

Методологической основой исследования послужили общенаучные методы исследования (историко-логический, системно-аналитический, диалектический, социологический), а также специальные методы исторический, (формально-юридический, сравнительно-правовой, индуктивный и дедуктивный).

Работа выполнена на основе анализа и обобщения научных трудов различных авторов, в том числе классиков русской юриспруденции.

В числе основных правовых актов, составивших основу исследования, следует назвать Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственном кадастровом учете», Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Структура работы представляет собой две главы. В первой главе рассмотрена общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения, понятие кадастра, его назначение и область применения. Вторая глава посвящена изучению порядка проведения государственного кадастрового учета и особенности осуществления государственной регистрации прав, особенностей оформления прав на квартиру в новостройке, изучено формирование пакета документов и кадастровый учет земельных участков, выделенных в счет земельных долей.

**1 Кадастровый учёт и оформление прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения**

**1.1 Общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного  назначения – это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [1].

Направления использования сельскохозяйственных земель:

* разведение защитной древесно-кустарниковой растительности;
* строительство помещений для переработки и хранения сельскохозяйственной продукции;
* организация опытных участков для проведения сортоиспытания сельскохозяйственных культур.

Важное практическое значение имеет специальное указание в Земельном кодексе РФ на то, что к сельскохозяйственным землям могут быть отнесены только земельные участки, находящиеся за чертой поселений [1].

Дело в том, что на территории сел, поселков, городов и других населенных пунктов также имеются земли, используемые в сельскохозяйственных целях:

- приусадебные хозяйства жителей;

- огороды;

- овощеводческие, цветоводческие, парниковые хозяйства коммерческих организаций.

На такие земельные участки распространяется правовой режим земель поселений, в составе которых выделяются специальные территориальные зоны сельскохозяйственного использования.

Следует иметь в виду, что участки земель, используемые в сельскохозяйственных целях, имеются также в составе земель транспорта и земель лесного фонда - на них распространяется правовой режим соответствующей категории земель.

Земли сельскохозяйственного  назначения — особая категория земель, в состав которой входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние страны. Только в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственно-операционный базис для размещения тех или иных объектов, но как основное средство производства. Поэтому сельскохозяйственные земли подлежат особой охране.

В 1998 г. принят специальный закон — «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», которым определены функции органов государственной власти и управления по регулированию плодородия таких земель, обязанности лиц, использующих сельскохозяйственные земли, меры стимулирования повышения качества и плодородия земель [2].

При разработке Земельного кодекса РФ наиболее острые дискуссии вызвал вопрос о регулировании оборота именно сельскохозяйственных земель.

Требовалось установить такие условия осуществления сделок с этими землями, которые исключали бы возможность их нерационального использования, перевода в другие категории, и в то же время обеспечить возможность наиболее полного осуществления прав на земли сельскохозяйственными организациями, крестьянскими хозяйствами и иными гражданами, учитывая реально существующие права сельских тружеников на земельные доли, полученные ими в ходе аграрной реформы.

Все это обусловило принятие решения о более детальной проработке вопросов использования сельскохозяйственных земель и издание специального нормативного акта — Федерального закона от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Поэтому Земельный кодекс детально правовой режим земель сельскохозяйственного назначения не регулирует, во многих случаях давая отсылки к данному Закону [3].

Состав земель сельскохозяйственного назначения неоднороден.

Лучшие, наиболее ценные из них — это сельскохозяйственные угодья, на которых, собственно, и произрастает продукция аграрного производства.

Поэтому законодательством установлен особый режим их предоставления, использования и изъятия, о чем далее будет сказано более подробно.

Остальные сельскохозяйственные земли имеют вспомогательный по отношению к угодьям характер. Они заняты внутрихозяйственными дорогами (подъездными путями к различным подразделениям сельскохозяйственных предприятий; дороги и магистрали между населенными пунктами относятся к землям транспорта), коммуникациями, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В состав земель сельскохозяйственного  назначения входят также замкнутые  водоемы — пруды, озера, водохранилища. В соответствии с водным законодательством  обособленные водные объекты относятся  к недвижимому имуществу и  являются составной частью земельного участка [4].

Древесно-кустарниковая  растительность, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения, предназначена для обеспечения  защиты земель от неблагоприятного воздействия  негативных природных, антропогенных  и техногенных явлений посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесной растительности.

Рубки такой растительности должны обеспечивать улучшение ее состояния и выполнение ею своих функций. Следует отличать древесно-кустарниковую растительность на сельскохозяйственных землях от противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных лесонасаждений на землях природоохранного назначения.

Первая в правовом смысле к лесам не относится, и право собственности на нее переходит вместе с правом на земельный участок, тогда как купля-продажа участков лесного фонда по закону запрещена [5].

Среди земель сельскохозяйственного назначения имеются также так называемые неудобья - это овраги, балки, болота, гари и прочие участки, которые по своему состоянию в данный момент не могут быть использованы в качестве продуктивных земель. Они подлежат окультуриванию и переводу в сельскохозяйственные угодья.

Лица, которые могут использовать земли сельскохозяйственного назначения:

- граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственные общества и товарищества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации;

- некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации; казачьи общества;

- опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов [6].

Приведенный перечень не является ограничительным - в нем выделены те граждане, объединения граждан и юридические лица, которые являются основными пользователями земель сельскохозяйственного назначения, однако заниматься выращиванием сельскохозяйственной продукции и пользоваться для этих целей участками земли на том или ином праве могут любые граждане, коммерческие и некоммерческие организации.

Ограничения установлены законом только для иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Указанные лица в соответствии с Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения могут владеть и пользоваться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят как земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, так и предназначенные для этих целей. Временно не предоставленные никому земельные участки сельскохозяйственного назначения находятся в фонде перераспределения [1].

Впервые о  необходимости создания специальных  фондов для перераспределения сельскохозяйственных земель было упомянуто еще в Законе о земельной реформе 1990 г.

Он установил, что в процессе осуществления земельной реформы решениями местных органов власти может быть изъята и передана в специальный земельный фонд для последующего перераспределения и наделения земельными участками часть земель, используемых не по целевому назначению, неэффективно используемых, а также выбывших из оборота или переведенных в менее ценные угодья; из этих фондов в первоочередном порядке выделяются земли для организации крестьянских хозяйств, ведения личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества, животноводства.

Создание таких фондов было особенно важным потому, что в тех условиях, когда ставилась задача массового формирования фермерских хозяйств, необходимо было найти источники предоставления земли тем лицам, желающим создать крестьянское (фермерское) хозяйство, которые не являлись членами сельскохозяйственных предприятий и не имели права на получение земельной доли [7].

Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» было предписано включить в фонды перераспределения земель участки, остающиеся после бесплатной передачи земель коллективам сельскохозяйственных предприятий. Местные администрации обязывались организовывать продажу земель фонда по конкурсу и передачу их в аренду с правом последующего выкупа [8].

Земельный кодекс устанавливает исчерпывающий перечень источников поступления земель в  фонд перераспределения. Изучение этого перечня позволяет сделать вывод о том, что при создании фонда не ставится задача искусственного перераспределения земель (как это предполагалось в начале аграрной реформы), выявления и изъятия недостаточно эффективно использующихся участков.

Перечень включает те случаи появления свободных земель, которые всегда так или иначе имеют место в реальной жизни и предусмотрены гражданским и земельным законодательством. Создание же фонда перераспределения имеет цель не допустить перетекания таких земель в иные категории земель, не связанные с сельскохозяйственным использованием.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения поступают в фонд перераспределения земель:

- при добровольном отказе от земельного участка (условия и порядок такого отказа регламентированы ст. 53 ЗК РФ);

- если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства. В этих случаях в соответствии с гражданским законодательством земельный участок получает статус выморочного имущества и переходит в собственность государства (ст. 1151 ГК РФ);

- при принудительном изъятии земельного участка [1].

Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что с момента вступления Земельного кодекса в силу в фонд перераспределения земель включаются все земли, находившиеся на дату вступления Кодекса в силу в фондах перераспределения земель, образованных в соответствии с Указом Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».

Права на землю, не предусмотренные Земельным [кодексом](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/glava-iii/#100126) Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного [кодекса](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/) Российской Федерации.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного [кодекса](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/) Российской Федерации, сохраняется.

Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного [кодекса](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/) Российской Федерации, сохраняется [9].

Земельный кодекс установил, что сведения о наличии  земель в фонде перераспределения являются общедоступными. Это очень важно, так как в соответствии с этими сведениями граждане будут решать вопросы о создании новых садоводческих товариществ, возможности получения участка для личного подсобного хозяйства; сельскохозяйственные коммерческие организации и фермеры смогут выкупить дополнительные участки у государства. При этом имеет значение расположение и качество имеющихся в фонде участков.

В соответствии со ст. 19 Земельного кодекса не переданные в частную собственность земельные участки государственного фонда перераспределения земель могут находиться в собственности субъектов [1].

Таким образом, основным критерием отнесения земель к категории сельскохозяйственных является их назначение — использование для ведения сельскохозяйственного производства, под которым в данном случае понимается как ведение товарного сельского хозяйства, так и выращивание растениеводческой и животноводческой продукции населением для собственного потребления в личных подсобных хозяйствах, на садовых и огородных участках.

* 1. **Понятие кадастра, его назначение, область применения и правовое регулирование ГКН**

Земля для общества является одним из основных элементов национального богатства. Следовательно, ее рациональное использование играет огромную роль в экономике страны. Строительство новых и расширение ранее созданных населенных пунктов происходит, как правило, за счет привлечения новых земель, в том числе сельскохозяйственного назначения.

Земля до недавнего времени находилась главным образом в собственности государства. В настоящее время созданы все предпосылки для формирования частной собственности на землю. Земля стала товаром, который можно продавать, дарить или передавать по наследству. Это положение требует несколько иного подхода к земельным отношениям, поскольку каждый собственник земли имеет прибыль.

На основании этого государство (или населенный пункт) вправе получать с земельного участка часть дохода. Эту политику реализует служба кадастра посредством выполнения технической, экономической и юридической функций. При этом уточняются существующие границы землепользований или намечаются границы вновь создаваемых землевладений, определяется целевое назначение земельных участков и режим фактического их использования, гарантируются права юридических и физических лиц на закрепленный земельный участок.

Кадастр - это систематизированная система сведений о количественном и качественном состоянии природных ресурсов, их экономической, экологической оценке и социальном значении, а также о составе и категориях пользователей. Кадастры служат основой планирования и информационного обеспечения использования и охраны окружающей среды, в целом управления ими [11].

Основными особенностями развития кадастра являются:

- потребность в формировании земельно-имущественного кадастра, обусловленная революционными изменениями в отношении прав собственности и необходимости ускорения и упрощения процедуры регистрации этих прав;

- возможность создания на базе полноценного земельно-имущественного кадастра новых научных дисциплин и законодательства. В связи с этим целесообразно развитие кадастровых систем, отвечающих требованиям времени и открытых для будущего прогресса;

- необходимость замены централизованно принимаемых решений на системы, получаемые поддержку местных органов власти;

- потребность в программно-техническом обеспечении, основанная на анализе баланса ресурсов и затрат, необходимых для создания системы и обслуживания потребителей;

- установление стандартов, формирование терминологии, форматов и структуры данных, а также классификаторов.

Документы земельного кадастра делятся на:

- основные - Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты;

- вспомогательные - книги учета документов, выданных сведений, каталоги координат пунктов опорной межевой сети;

- производные - документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности РФ, ее субъектов, муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры и иные справочные аналитические документы.

Для надлежащего учета земель и ведения кадастра Указом Президента РФ была создана Федеральная служба земельного кадастра РФ, в результате административной реформы 2004 г. преобразованная в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;

2) лесной кадастр - свод сведений о правовом режиме лесного фонда, количественном и качественном состоянии лесов РФ, в том числе о составе древесных пород, возрастном составе леса, групп и категорий защиты, экономической оценке;

3) кадастр животного мира - систематизированные сведения о географическом распространении, численности, составе, хозяйственном использовании, мерах охраны, о среде обитания объектов животного мира;

4) водный кадастр - это систематизированный свод данных о водных объектах и их водных ресурсах, их использовании, категориях пользователей;

5) кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых включает систематизированные сведения по каждому месторождению о количестве и качестве основных и совместно залегающих ископаемых, условиях их разработки, геоэкономической оценке;

6) кадастр особо охраняемых природных территорий - свод данных о статусе, географическом положении и границах, режиме особой охраны, природопользователях, научной, экологической и иной ценности этих территорий;

7) кадастр отходов включает сведения об отходах с учетом их опасности, источниках образования, мерах по использованию, местах размещения;

8) территориальные кадастры природных ресурсов и объекта содержат данные о местоположении, количестве и качестве природных ресурсов, их социально-экономическую и экологическую оценку. Они носят комплексный характер, так как отражают сведения о всех природных ресурсах на территории субъекта РФ.

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) как систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий [10].

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе [9].

В соответствии со ст. 13 Закона «О государственном кадастре недвижимости» состоит из трех разделов:

- реестр объектов недвижимости;

- кадастровые дела;

- кадастровые карты.

Реестр объектов недвижимости представляет собой документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц. Состав сведений публичных кадастровых карт, а также состав сведений иных кадастровых карт и виды таких карт в зависимости от целей их использования устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [10].

Кадастровый номер должен быть присвоен всем объектам недвижимости, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета [4].

Полномочия по ведению ГКН осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [12].

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 апреля 2011 г. № 144 утвержден «Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядок присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров», согласно которым вся территория Российской Федерации, включая внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа, районы и кварталы.

Согласно порядку кадастрового деления территории Российской Федерации под кадастровыми округами понимается часть территории Российской Федерации, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового округа. Они включают в себя, как правило, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории.

Территория кадастрового округа в свою очередь делится на кадастровые районы, которыми признаются частью территории округа, в пределах которой осуществляются государственный кадастровый учет земельных участков и ведение государственного реестра земель кадастрового района. Они включают в себя, как правило, территорию административно-территориальной единицы субъекта Российской Федерации. Акватория внутренних вод и территориального моря может образовывать самостоятельные кадастровые районы.

Кадастровый район делится на кадастровые кварталы, которые являются наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района. Он включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

В процессе кадастрового деления кадастровым кварталам присваиваются кадастровые номера, которые состоят из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе [13].

В государственный кадастр недвижимости необходимо вносить сведения, содержащие:

- номера единиц кадастрового деления;

- наименования кадастровых округов, кадастровых районов;

- описания местоположения границ единиц кадастрового деления;

- реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации.

Кроме перечисленной информации в государственном кадастре недвижимости должна содержаться информация о картографической и геодезической основах кадастра, к которой относятся:

- дата создания соответствующей картографической основы кадастра;

- сведения об организации, создавшей соответствующую картографическую основу кадастра;

- масштаб картографической основы кадастра;

- система координат картографической основы кадастра;

- каталоги координат пунктов опорных межевых сетей с указанием системы координат;

- типы знаков опорных межевых сетей;

- описания местоположения пунктов опорных межевых сетей [14].

Система внесения записей в государственный кадастр недвижимости является одной из важных задач уполномоченных государственных органов, поскольку государственный кадастр недвижимости представляет собой важнейший информационный ресурс и систематизированный свод документированных технических, правовых сведений, необходимых государству для эффективного управления и пользования имеющимися ресурсами.

Значение государственного кадастра недвижимости, как информационной системы, определяется тем, что его данные подлежат обязательному применению при планировании, использовании и охраны земель, при их изъятии и предоставлении, при определении платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий.

Из Закона о кадастре недвижимости можно выделить 2 основные части:

- порядок проведения государственного кадастрового учета;

- формирование объектов кадастрового учета.

В №221-ФЗ от 24 июля 2007г. появились понятия «кадастровый паспорт земельного участка», вместо «кадастровая карта земельного участка», «государственный кадастр недвижимости» вместо «государственный земельный кадастр», «схема расположения земельного участка» вместо «проект границ земельного участка», «выполнение кадастровых работ» вместо «проведение работ по формированию земельного участка», исключено понятие «технический учет (инвентаризация)»; внесены изменения в правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) [10].

Также данные изменения нашли отражение и в Федеральном законе от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [15].

В частности, уточнен порядок внесения изменений в сведения о зарегистрированном объекте недвижимости, включая земельный участок, о его площади, дополнительные данные по которому могут быть внесены в ЕГРП без повторной регистрации на основе заявления правообладателя объекта недвижимости.

Кадастровые работы по формированию объектов недвижимости и подготовка документов возложены на кадастровых инженеров. Законом о кадастре значительно упрощен порядок оформления объектов капитального строительства, постановки их на кадастровый учет при условии, что было получено разрешение на ввод их в эксплуатацию [9].

Закон о кадастре упразднил функции государственных органов в сфере кадастровой деятельности: утверждение материалов межевания, карт (планов) объектов землеустройства, контроль за их проведением, согласование и проведение экспертизы землеустроительной документации. Согласно Закону о кадастре вся ответственность теперь лежит на кадастровом инженере, а государство лишь отслеживает правильность оформления документации на объекты недвижимости для целей кадастрового учета с соблюдением процедуры согласования местоположения границ земельных участков.

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Целью создания ГКН является обеспечение гражданского оборота недвижимости.

Задачами создания ГКН служат: Обеспечение гарантий прав собственников; обеспечение эффективного сбора налогов на недвижимость, эффективное и рациональное использование недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости ведется в соответствии с установленными законом принципами:

1) Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации, содержащихся в нем сведений (далее - кадастровые сведения), сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

2) Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

3) Содержащиеся в государственном кадастре недвижимости документы подлежат постоянному хранению; их уничтожение и изъятие из них каких-либо частей не допускаются. Порядок и сроки хранения органом кадастрового учета содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4) Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

5) Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

6) Истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к точности или способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости либо изменение геодезической или картографической основы государственного кадастра недвижимости, в том числе систем координат, используемых для его ведения, не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

7) В случае изменения кадастровых сведений, ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются.

8) Кадастровые сведения являются общедоступными, за исключением кадастровых сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом.

9) В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения, которые носят временный характер. Такие сведения до утраты ими в установленном настоящим Федеральным законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с выполнением кадастровых работ.

10) Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется органом кадастрового учета в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности [10].

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера объектам недвижимости присваиваются органом кадастрового учета. В этих целях орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости устанавливает структуру, состав кадастровых сведений и правила внесения кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости, а также структуру, состав и правила ведения кадастровых дел. Порядок не определяет правила воспроизведения кадастровых сведений на кадастровых картах [11].

Порядок не применяется в отношении сооружений (линейных и тому подобных), расположенных на территории более чем одного кадастрового округа.

При внесении кадастровых сведений в Реестр объектов недвижимости уполномоченными должностными лицами органа кадастрового учета выполняются следующие кадастровые процедуры:

1) внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;

2) постановка на государственный кадастровый учет (далее кадастровый учет) объекта недвижимости;

3) учет изменений объекта недвижимости (в том числе учет части объекта недвижимости и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);

4) снятие с кадастрового учета объекта недвижимости;

5) внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета из органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия при ведении ГКН.

6) исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях [10].

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Основные функции ГКН:

Учетная. Государственный кадастровый учет объектов недвижимости для целей регистрации прав на них.

Фискальная. Формирование налогооблагаемой базы на основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, путем проведения массовой государственной кадастровой оценки для целей налогообложения.

Информационная. Информационное обеспечение граждан бизнес-сообщества, органов государственной власти и управления достоверными и юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости, их правовом положении и кадастровой стоимости.

Основные положения ГКН:

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта существования объекта недвижимости и его индивидуализации, как объекта права и налогообложения.

Сведения государственного кадастра недвижимости имеют правовой характер.

Записи в государственном реестре недвижимости являются единственным доказательством существования объекта недвижимости в его границах, понимаемых как пространственные пределы действия прав, а также установленного публично-правового режима его использования и состава его имущества.

Государственный кадастр недвижимости содержит сведения обо всех объектах кадастрового учета и кадастровом делении Российской Федерации в виде систематизированного по установленной форме свода записей об объектах кадастрового учета [10].

Документирование сведений государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях.

Государственный кадастр недвижимости содержит кадастровые карты, кадастровые дела и реестра объекта недвижимоcти [9].

Кадастровые карты - это составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся кадастровые сведения об объектах, (земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершённого строительства, о прохождении Государственной границы РФ), а также о кадастровом делении территории РФ с указанием местоположения пунктов опорных межевых сетей. Ведение этих карт возложено на орган кадастрового учёта. Они предназначены для использования неограниченным кругом лиц.

Кадастровые дела - совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровое дело представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета. Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель.

Реестр объектов недвижимости - документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путём описания внесённых в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах. В настоящее время данная информация хранится в составе Единого государственного реестра прав, в котором содержится информация о существующих и прекращённых правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;

Геодезической основой государственного кадастра недвижимости (далее - геодезическая основа кадастра) являются государственная геодезическая сеть и создаваемые в установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти порядке геодезические сети специального назначения (далее - опорные межевые сети).

Картографической основой государственного кадастра недвижимости (далее - картографическая основа кадастра) являются карты, планы, требования к которым определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [16].

Геодезическая и картографическая основы кадастра создаются и обновляются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 года № 209-ФЗ «О геодезии и картографии». При этом соответствующие сведения о геодезической и картографической основах кадастра, полученные в результате выполнения работ по созданию новых или по обновлению существующих геодезической и картографической основ кадастра, в том числе по созданию новых или по восстановлению утраченных пунктов опорных межевых сетей, вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании подготовленных в результате выполнения указанных работ документов.

Для ведения государственного кадастра недвижимости используются установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат с определенными для них параметрами перехода к единой государственной системе координат, а в установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений случаях используется единая государственная система координат [17].

Основные нормативно-правовые документы государственного кадастра недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные нормативно-правовые документы государственного кадастра недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование основных документов | Предмет регулирования |
| Гражданский кодекс РФ | - правовое положение участников гражданского оборота;  - основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав;  - прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав);  - регулирует договорные и иные обязательства;  - другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников. |
| Земельный кодекс РФ | - отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. |
| Градостроительный кодекс РФ | - отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию;  - отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту, при проведении  которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. |
| Жилищный кодекс РФ | - возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;  - пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;  - пользования общим имуществом собственников помещений;  - отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;  - учета жилищного фонда;  - содержания и ремонта жилых помещений;  - переустройства и перепланировки жилых помещений;  - управления многоквартирными домами;  - внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;  - контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. |
| Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007г. №221-ФЗ | - отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности. |

|  |
| --- |
|  |

Таким образом, роль кадастра заключается в том, что его деятельность гарантирует права юридических или физических лиц на земельный участок, позволяет более рационально использовать закрепленные за населенными пунктами территории, получать прибыль в местные бюджеты в виде ежегодных налогов, а также отчислений за выполненный комплекс работ, сопутствующих определению границ участка.

Рациональное использование земли является многогранной проблемой, затрагивающей все стороны развития городского хозяйства. Требуется тщательное изучение земельных ресурсов, всесторонняя информация о количестве, составе, местоположении, качестве, характере современного и возможного перспективного использования земель, включая земли населенных пунктов. Такую информацию формирует земельный кадастр, материалы которого широко применяются при решении вопросов, связанных с использованием земель.

Деятельность службы кадастра дает возможность упорядочить землепользование на конкретной территории, а также вносить ежегодную прибыль в федеральный или муниципальный бюджет. При этом все землевладельцы заинтересованы в том, чтобы земельные участки были закреплены за ними официально, и эти права были гарантированы государством. Ежегодный налог на землевладение незначителен и не является препятствием для официального оформления землевладения.

.

**2 Анализ системы учёта земель сельскохозяйственного назначения**

**2.1 Порядок проведения государственного кадастрового учёта и особенности осуществления государственной регистрации прав на землю**

Кадастровый учет земельных участков представляет собой совокупность действий уполномоченного лица, целью которых является внесение в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) всех полученных сведений об участке, в том числе кадастровый номер, площадь, фактический адрес местонахождения.

Условно можно подразделить все сведения на основные и дополнительные. К первым относятся:

- принадлежность объекта (его вид);

- кадастровый номер;

- дата постановки на учет;

- площадь;

- описание, где расположены границы участка.

Все эти данные являются условным паспортом участка. Из дополнительных сведений при кадастровом учете указываются:

- кадастровая стоимость участка;

- дата проведения оценки;

- категория земли (ее принадлежность);

- фактический адрес местонахождения;

- сведения о собственниках участка [10].

Процедура постановки на кадастровый учет земельных участков осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (управление Росреестра). Именно представители данной организации занимаются обработкой документов и выдачей соответствующих выписок.

Кадастровый учет участков земли осуществляется в следующем порядке:

1) Заявитель обращается для постановки участка земли на кадастровый учет, предоставляет все требуемые для этого документы. В случаях если заявитель предоставил не все документы, сотрудники Росреестра вправе запрашивать их самостоятельно, путем электронного межведомственного взаимодействия.

2) Росреестр обрабатывает заявку, составляет соответствующий заявке ответ.

3) Организация, в которую обращался заявитель, выдает ответ в установленный законом срок.

Cроки устанавливаются следующие:

1) На учет адреса заявителя (он же правообладатель земельного участка), учет изменений дается ровно три рабочих дня. При этом если заявитель обращается через МФЦ (многофункциональный центр или «Мои документы»), то срок начинает исчисляться с того момента, как все документы были переданы в Росреестр.

Передача документов не может занимать более одного рабочего дня.

2) На постановку на учет, внесение изменений, снятие с учета и учет части земельного участка дается ровно десять рабочих дней.

3) На внесение изменений и кадастровый учет, основанием для которых послужили документы, которые поступили в ведомство в порядке взаимодействия, а не по заявлению правообладателя, дается ровно тридцать рабочих дней [21].

Подать документы можно несколькими способами:

- почтовым отправлением (заказным письмом, которое получает организация под роспись ответственного лица);

- в многофункциональный центр (МФЦ);

- непосредственно в Росреестре (кадастровая палата);

- через портал Росреестра на официальном сайте;

- через портал государственных услуг (gosuslugi.ru).

При обращении через Интернет требуется приложить сканированные образы документов, а также обязательно оплатить государственную пошлину. Сделать это можно прямо на сайте.

Если же реквизиты ранее выдавались в кадастровой палате, то обращаться следует именно туда. Точно такая же ситуация с МФЦ. Связано это с тем, что реквизиты для оплаты у учреждений отличаются - некоторый процент от уплаты государственной пошлины поступает в муниципальный бюджет района, в котором находится МФЦ.

С кадастровой палатой такой коллизии нет, но придерживаться правил приходится, иначе организации будут перенаправлять с заявлением друг к другу.

Еще одной особенностью подачи заявления в электронном виде является обязательно удостоверение этого заявления электронной подписью.

Если же в роли заявителя выступает его представитель, то именно он и будет удостоверять заявление. При этом обязательно требуется приложить и документы, подтверждающие действия представителя.

Помимо заявления требуется предоставить следующие документы:

1) План межевания. Требуется в том случае, если происходит постановка на кадастровый учет, изменение каких-либо данных в характеристике участка, учет части этого участка (Приложение А).

2) Документ, подтверждающий разрешение земельного спора, если таковой имел место быть. В том случае, если согласование границ участка были поставлены под сомнение. В остальных случаях копия документа не требуется.

3) Документ, подтверждающий право на собственность заявителя на участок.

4) Документ, удостоверяющий личность или заявителя, или его представителя. В последнем случае требуется еще и документ, который подтверждает полномочия этого представителя.

5) Схема, на которой указано размещение участка, если он предоставляется заявителю на правах безвозмездного пользования муниципалитетом или государством [10].

Большую часть документов, которая представителям кадастровой палаты требуется для вынесения решения, запрашивается ими самостоятельно путем взаимодействия с другими ведомствами.

Особенности осуществления кадастрового учета отдельных видов объектов недвижимости, к ним относятся:

1) У внесенных данных есть определенный «срок годности». Так, законодательством предусмотрен срок в 5 лет для объекта недвижимости (а точнее его части, а не полностью всего недвижимого имущества) на земельном участке.

В течение этого срока правопользователь обязан подать заявление на государственную регистрацию, в противном случае данные будут уничтожены. В течение одного года заявитель должен быть проинформирован об аннулировании сведений под роспись об ознакомлении.

2) С кадастрового учета снимается тот участок, который относится к категории объекта недвижимости, подлежащего преобразованию.

3) С кадастрового учета снимается участок, если на нем находятся здания или хозяйственные сооружения, которые также подлежат снятию с учета в связи с их разрушением.

4) Учету подлежат участки, части которых используются на особых условиях на основании соответствующих документов.

5) При постановке на кадастровый учет многоквартирного дома учету подлежат все находящиеся в нем помещения, в том числе общих [22].

Искусственно созданным земельным участком считается земельный участок, созданный на водном объекте при помощи намыва грунта или его отсыпки, а также другими способами. После того как такой объект сдается в эксплуатацию, он приобретает статус земельного участка.

Особенности кадастрового учета искусственного земельного участка включают в себя несколько пунктов:

1) Внесенные данные не носят временный характер.

2) Требовать другие документы, кроме обязательного списка документов, сотрудники кадастровой палаты не вправе.

3) Кадастровая палата должна предоставить выписку об учете в орган, который выдал разрешение на образование искусственного участка земли. И дается на это ровно 5 рабочих дней.

Из обязательных документов для постановки на учет искусственного участка требуются:

- план межевания;

- план-схема размещения территорий в пределах границ искусственного земельного участка;

- разрешение на ввод в эксплуатацию;

- разрешение на создание участка;

- документы, подтверждающие право на обращение представителя, если он представляет интересы заявителя.

Существуют определенные ситуации, когда кадастровый учет приостанавливается. Основаниями для этого служат:

- разногласия в документах, которые предоставляет заявитель, и теми, которые имеются у кадастрового органа;

- граница одного участка, который подлежит учету, пересекает границу другого участка, который уже состоит на учете;

- предоставлены не все документы для постановки участка на кадастровый учет.

После принятия решения о приостановлении у сотрудников кадастровой палаты есть ровно один рабочий день, чтобы уведомить собственника об этом.

Отказ в постановке участка на кадастровый учет возможен только при следующих условиях:

- имущество не входит в перечень кадастрового учета.

- ставящийся на учет объект образован из другого участка, сведения о котором внесены лишь временно.

- заявитель не имеет права обращаться с заявлением о кадастровом учете (не является правособственником или его представителем).

- истекли сроки действия некоторых документов.

- органы государственной или муниципальной власти не подтвердили существования достаточных и вообще каких-либо оснований для кадастрового учета конкретного участка [10].

Решение об отказе может быть обжаловано заявителем в судебные органы. При этом шансы на успешное разрешение дела возможны только в том случае, если права заявителя действительно были нарушены.

Государственный кадастровый учет (далее ГКУ) и (или) государственная регистрация прав (далее ГРП) включают в себя:

1) прием заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению о ГКУ и (или) ГРП документов без рассмотрения при наличии оснований;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ и (или) ГРП, на предмет наличия или отсутствия установленных для приостановления ГКУ или ГРП, либо для отказа в осуществлении ГКУ или ГРП;

4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) установленных сведений, необходимых для осуществления ГКУ или ГРП, либо уведомление о приостановлении ГКУ или ГРП при наличии оснований, либо уведомление об отказе в осуществлении ГКУ или ГРП при наличии основани, либо уведомление о прекращении ГКУ или ГРП;

5) выдачу документов после осуществления ГКУ или ГРП, либо после отказа в осуществлении ГКУ или ГРП, либо после прекращения ГКУ или ГРП [23].

Возврат прилагаемых к заявлению о ГКУ или ГРП документов без рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов, а по основанию, в течение трех рабочих дней по истечении срока.

Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о ГКУ или ГРП документов с указанием причин возврата в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326747/9d924fbfd3cf3b858dda14504537469df92bd060/#dst100107), установленном органом нормативно-правового регулирования, а также возвратить указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены.

В случае, если заявление о ГКУ или ГРП и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправления в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления ГКУ или ГРП.

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о ГКУ или ГРП и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) ГКУ и (или) ГРП - в случае отсутствия оснований для отказа в ГКУ или ГРП, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению ГКУ или ГРП и наличие которых послужило основанием для приостановления ГКУ или ГРП;

2) уведомляет о приостановлении ГКУ или ГРП - при наличии оснований для приостановления ГКУ или ГРП;

3) уведомляет об отказе в ГКУ или ГРП - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению ГКУ или ГРП и наличие которых послужило основанием для приостановления ГКУ или ГРП;

4) уведомляет о прекращении ГКУ или ГРП - при наличии заявления о прекращении ГКУ или ГРП [24].

В день приостановления ГКУ или ГРП органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении ГКУ или ГРП с указанием оснований такого приостановления.

Уведомление о приостановлении ГКУ или ГРП должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления ГКУ или ГРП, с обязательной ссылкой на положения настоящего Федерального закона «О регистрации прав» [23].

Уведомление о невозможности возобновления осуществления ГКУ или ГРП не может содержать иных оснований для приостановления ГКУ или ГРП, связанных с такими дополнительно представленными документами.

В день отказа в ГКУ или ГРП заявителю по указанному в заявлении о ГКУ или ГРП адресу направляется уведомление об отказе в ГКУ или ГРП.

Уведомление об отказе в ГКУ или ГРП должно содержать все причины, послужившие основанием для отказа, с обязательной ссылкой на положения закона «О регистрации прав».

Если одновременно с уведомлением об отказе в ГКУ или ГРП заявителю должны быть направлены подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП подлинники представленных заявителем документов, указанные документы также направляются заявителю.

[Порядок и способы](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326747/f5ed173a3261ee02c9e8bfd2b863a367cccb497b/" \l "dst100012) направления уведомлений о приостановлении ГКУ или ГРП, а также уведомлений об отказе в ГКУ или ГРП и подлежащих выдаче после осуществления ГКУ или ГРП подлинников представленных заявителем документов, в том числе форма таких уведомлений (в случае их направления в форме документа на бумажном носителе), требования к формату таких уведомлений (в случае их направления в форме электронного документа), устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

В случае, если ГКУ или ГРП приостановлены по причине непредставления необходимых для осуществления ГКУ или ГРП документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом регистрации прав посредством межведомственных запросов, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе.

В случае, если осуществление ГКУ или ГРП приостановлено, государственный регистратор прав обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.

Факт издания (принятия) акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются посредством направления межведомственных запросов органом регистрации прав в орган, издавший такой акт, а подлинность нотариально удостоверенного документа и достоверность содержащихся в нем сведений - в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата [24].

Предусмотренная в настоящей части проверка проводится в течение двух рабочих дней в пределах срока осуществления ГКУ или ГРП.

В случае приостановления ГКУ или ГРП на основании определения или решения суда в ЕГРН вносятся соответствующие сведения.

Приостановление ГКУ или ГРП и (или) отказ в ГКУ или ГРП могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Документы, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП, выдаются правообладателю - физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если правообладателем является юридическое лицо, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП документы выдаются лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов.

Представителю органа государственной власти или органа местного самоуправления подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП документы выдаются при наличии доверенности, составленной на бланке органа государственной власти или органа местного самоуправления и заверенной печатью и подписью руководителей данных органов. При этом нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется.

В случае, если заявителем является нотариус, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП документы выдаются нотариусу или его работнику.

В случае, если государственная регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя, подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП документы могут выдаваться судебному приставу-исполнителю.

При наличии в заявлении о ГКУ или ГРП указания о выдаче документов после осуществления ГКУ или ГРП через многофункциональный центр орган регистрации прав обязан передать соответствующие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю (его представителю).

Сроки передачи органом регистрации прав документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

Подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП документы в форме документов на бумажном носителе, а также уведомление об отказе в ГКУ или ГРП и подлежащие выдаче после осуществления ГКУ или ГРП подлинники представленных заявителем документов в форме документов на бумажном носителе, могут быть доставлены органом регистрации прав лицам, посредством курьерской доставки при наличии указания на такой способ доставки в заявлении о ГКУ или ГРП.

В случае получения уведомления органа регистрации прав о возврате документов, прилагаемых к заявлению о ГКУ или ГРП, без рассмотрения или о приостановлении осуществления ГКУ или ГРП в соответствии с заявлением, орган государственной власти или орган местного самоуправления, направившие указанное заявление, в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления информирует об этом застройщика с приложением копии соответствующего уведомления.

В случае, если причиной возврата прилагаемых к указанному заявлению документов, приостановления осуществления ГКУ или ГРП является отсутствие необходимых для осуществления ГКУ или ГРП документов, информации, данные орган государственной власти или орган местного самоуправления при условии, что такие документы, информация отсутствуют в их распоряжении или распоряжении иных органов, запрашивает такие документы, информацию у застройщика для представления в орган регистрации прав [25].

Схема 1 - Предоставление государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Возврат прилагаемых к заявлению документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 закона «о регистрации прав»

Начало предоставления государственной услуги: заявитель обращается с комплектом необходимых документов

Право заявителя прервать прием документов для устранения недостатков

Право заявителя прекратить государственную регистрацию прав

Формирование и направление межведомственного запроса

Прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

Предоставление дополнительных документов

ФГБУ «ФКП Росреестра», филилами ФГБУ «ФКП Росреестра», территориальными отделами филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»

Росреестром, территориальными органами Росреестра, территориальными отделами территориального органа Росреестра

МФЦ

Проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Внесение в ЕГРН установленных законом о регистрации сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Препятствия для государственной регистрации прав

Да

Нет

Государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав – в случае отсутствия оснований для отказа, в том числе после устранения причин, которые препятствовали оказанию государственной услуги и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Отказ в предоставлении государственной услуги

Прекращение государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Выдача документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Завершение предоставления государственной услуги

Таким образом, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Обязательная регистрация права на недвижимость является частью законодательной системы многих стран мира. Что касается России, то по последним данным общая доля поступлений в бюджет по налогу на имущество не превышает 4 процентов.

Это означает, что большое количество объектов недвижимого имущества попросту не зарегистрированы. Лидирующие позиции в этом случае занимают физические лица - именно ими чаще всего регистрация объекта недвижимости и права на него проводится с опозданием.

В целом, можно сказать, что механизм государственной регистрации недвижимости в целом несовершенен, все регистрационные вопросы отнимают минимальное количество времени. К слову, в будущем предполагается, что регистрация недвижимости будет производиться в электронном виде. Возможно, благодаря таким нововведениям, регистрация объекта недвижимости станет еще проще.

**2.2 Формирование пакета документов и кадастровый учёт земельных участков, выделенных в счёт земельных долей**

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется [Конституцией](https://legalacts.ru/doc/Konstitucija-RF/) РФ, Земельным [кодексом](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/) РФ, Гражданским [кодексом](https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/) РФ, Федеральными законами «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и «О землеустройстве», другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации [16].

Земли сельскохозяйственного назначения - это предназначенные и предоставляемые для сельского хозяйства земли, находящиеся за чертой поселений:

-сельскохозяйственные угодья;

-земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;

-земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; -земли, занятые водными объектами;

-земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [26].

Анализ приведенных видов земель с/х назначения показывает, что их можно разделить на две категории:

1) сельскохозяйственные угодья - земли, которые непосредственно используются как средство производства;

2) несельскохозяйственные земли, которые используются для обеспечения нужд сельскохозяйственного производства.

Земли сельскохозяйственного назначения следует отличать от земель сельскохозяйственного использования. Последние включают в себя земельные угодья, которые могут относиться и к другим категориям, в частности, земли несельскохозяйственных предприятий или государственного лесного фонда, переданных во временное пользование для сельскохозяйственных целей гражданам и сельхозпредприятиям.

Непосредственно земли сельскохозяйственного назначения обслуживают цикл выращивания сельскохозяйственной продукции, включая земли, занятые складами, административными зданиями, дорогами и другими элементами инфраструктуры [18].

Основной частью земель с/х назначения являются сельскохозяйственные угодья - земли, используемые под пашни, пастбища, залежи, для многолетних насаждений (сады и виноградники), а также для сенокоса.

Угодья являются наиболее ценными и лучшими землями, поэтому для них установлен особый охранный правовой режим с целью приоритета сохранения для аграрного производства.

Cобственники и владельцы земельных участков, с/х назначения обязаны их использовать в соответствии с целевым назначением и разрешенным способами, которые не должны причинить вред, приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

В случае нарушения правил использования, а также неиспользованием в течение 3 лет земельный участок с/х назначения может быть изъят принудительно в судебном порядке [19].

Следует отметить две особенности правового режима:

Приоритетное положение земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с которым пригодные для сельскохозяйственных нужд земли предоставляются, прежде всего, в сельскохозяйственных целях, а для несельскохозяйственных нужд предоставляются земельные участки, имеющие несельскохозяйственное назначение, не пригодные для ведения сельского хозяйства или сельскохозяйственные земли худшего по кадастровой оценке [20].

Группы видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения:

Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под сенокосы, пастбища, сельскохозяйственные угодья, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, многолетними насаждениями, каналами, водными объектами, а также отведенные для личного подсобного хозяйства (всего 11 видов разрешенного использования).

Земли, которые малопригодны для пашни, но могут использоваться для выращивания некоторых технических культур, ягодников, винограда, чая, риса.

Земли, занятые зданиями, сооружениями и строениями сельскохозяйственного назначения (коровник, свинарник, телятник, убойный цех, машинный двор, пилорама - всего 17 видов разрешенного использования).

Земли, занятые водными объектами и используемые в предпринимательских целях (разведение и ловля рыбы).

Земли, на которых расположены леса.

Прочие земли, в том числе болота, овраги, свалки, скотомогильники, нарушенные земли и иные земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность.

Для земель с/х назначения установлен особый правовой режим владения ими, пользования и распоряжения [19].

Право на выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения имеет каждый участник долевой собственности, который вправе определить предполагаемое местоположение этого земельного участка, а также размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения должен производиться при условии определения на местности границ, находящихся в общей собственности земельных участков, устанавливаемых в соответствии со [ст. 17](https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072002-n-101-fz-ob/#100105) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». При этом учитываются требования [ст. 14](https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072002-n-101-fz-ob/#100150) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Гражданского [кодекса](https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/) и [Положения](https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-07062002-n-396/#100008) о проведении территориального землеустройства, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации.

Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для мелиорированных земель.

Порядок выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

1) Участник долевой собственности, пожелавший выделить в счет своей доли земельный участок (в дальнейшем - заявитель), извещает о своем намерении остальных участников долевой собственности в письменной форме или публикацией сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

2) Извещение (сообщение в средствах массовой информации), направляемое заявителем участникам долевой собственности [(форма Ф-1),](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100072) в обязательном порядке должно содержать:

- сведения о местоположении испрашиваемого земельного участка;

- размер компенсации другим участникам долевой собственности;

- запись, обязывающую уведомить заявителя и администрацию сельскохозяйственной организации об имеющихся возражениях.

3) Извещение направляется всем участникам долевой собственности в соответствии со списком, представляемым администрацией сельскохозяйственной организации, по письменному заявлению заявителя на выдел земельного участка в счет земельной доли заявителя [(форма Ф-2).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100075)

Предоставляемый сельскохозяйственной организацией список собственников земельных долей [(форма Ф-3)](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100078) подписывается руководителем, заверяется печатью и содержит следующую информацию:

- фамилия, имя, отчество участников долевой собственности;

- паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан);

- почтовый адрес;

- серия, номер и дата выдачи свидетельства о праве собственности на земельную долю;

- размер земельной доли в баллогектарах.

4) Наряду со списком собственников земельных долей заявление содержит просьбу о предоставлении информации, позволяющей однозначно охарактеризовать местоположение земельного массива, в котором расположен испрашиваемый земельный участок. Для этого могут быть использованы имеющиеся в сельскохозяйственной организации планово-картографические, землеустроительные, агрохимические и другие материалы.

Администрация сельскохозяйственной организации в двухнедельный срок со дня получения заявления предоставляет требуемую участником долевой собственности информацию под его личную роспись и несет ответственность за ее достоверность.

Конкретное местоположение намечаемого к выделу земельного участка отображается на выкопировке имеющегося в сельскохозяйственной организации планово-картографического материала. Изготовление выкопировки осуществляется с соблюдением требований, предъявляемых к землеустроительной документации.

Подготовленная выкопировка [(форма Ф-4)](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100082) вместе с извещением направляется всем участникам долевой собственности.

Указываемый в извещении размер компенсации участникам долевой собственности устанавливается на основе проведения земельно-оценочных работ, которые инициируются и оплачиваются заявителем.

5) Размер компенсации, подлежащий выплате участникам долевой собственности, устанавливается в случае, если рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу его площади превышает рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади.

Работы по оценке рыночной стоимости земельного участка выполняются в соответствии с Федеральным [законом](https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-29071998-n-135-fz-ob/) от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и [Методическими рекомендациями](https://legalacts.ru/doc/rasporjazhenie-minimushchestva-rf-ot-06032002-n-568-r/#100008) по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Министерством имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р.

Результаты оценки оформляются соответствующим отчетом, на основании которого составляется акт с указанием в нем результатов оценки земельного участка [(форма Ф-5)](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100084).

Размер компенсации определяется как произведение площади выделяемого земельного участка и разницы рыночных стоимостей выделяемого и остающегося после выдела земельных участков в расчете на единицу их площадей, подтвержденных актом оценки.

Полученная сумма указывается в извещении о намерении заявителя о выделе земельного участка в счет земельной доли в рублях цифрами и прописью [(форма Ф-6).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100086)

6) На основании полученного списка участников долевой собственности заявитель извещает их письменным почтовым отправлением либо личным вручением участникам долевой собственности извещения о своем намерении. Подтверждением уведомления служит заверенный почтовым отделением реестр разосланных извещений либо личная роспись получателя с указанием даты получения извещения [(форма Ф-7).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100089)

7) Извещение участников долевой собственности через средства массовой информации осуществляется на основе заявления, подаваемого заявителем в редакцию печатного органа, установленного субъектом Российской Федерации. Заявление может быть отправлено в редакцию по почте либо передано лично, оно должно содержать просьбу о публикации сообщения о намерении выделить земельный участок в счет земельной доли, а также запись о гарантии оплаты расходов, связанных с публикацией сообщения [(форма Ф-8),](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100093) и соответствовать информации, содержащейся в извещении [(форма Ф-1).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100072)

Редакция печатного органа оценивает стоимость сообщения и передает (пересылает) счет заявителю. Сообщение публикуется после оплаты и предоставления в редакцию подтверждающего документа (квитанция об оплате).

8) Если в течение месяца после надлежащего уведомления заявителю не поступило возражений по выбранному местоположению земельного участка и указанному в извещении размеру компенсации, местоположение и размер компенсации считаются согласованными.

9) Заявитель в случае отсутствия возражений подает заявление [(форма Ф-9)](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100095) в администрацию сельскохозяйственной организации с просьбой выдать ему банковские реквизиты для перечисления средств в счет компенсации за выделяемый земельный участок, а также справку, подтверждающую, что у участников долевой собственности отсутствуют претензии к указанным в извещениях местоположению и размеру компенсации. Администрация сельскохозяйственной организации в недельный срок выдает заявителю справку и банковские реквизиты [(форма Ф-10).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100098)

10) Заявитель со справкой, подтверждающей отсутствие претензий к местоположению земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, и размеру компенсации участникам долевой собственности, обращается в районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству за информацией о юридических и физических лицах, имеющих право на проведение землеустроительных работ, по установлению и закреплению границ земельного участка в натуре.

Установление границ земельного участка в натуре осуществляется в соответствии с действующим порядком проведения землеустройства и межевания земель.

После установления и закрепления границ землеустроительная документация направляется в органы, осуществляющие государственный кадастровый учет земельных участков, и после присвоения кадастрового номера земельному участку направляется в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для оформления прав собственности на выделенный земельный участок.

11) Право собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли, оформляется органами государственной регистрации при наличии следующих документов (Приложение Б):

- свидетельство на право собственности на земельную долю;

- кадастровый план земельного участка;

- справка об отсутствии возражений участников долевой собственности;

- документ, подтверждающий оплату компенсации;

- акт оценки земельного участка;

- нормативная цена земельного участка;

- документы, подтверждающие уведомление участников долевой собственности (список, реестр, сообщение в печатном органе);

- другие документы, необходимые для государственной регистрации прав на земельный участок.

12) В случае поступления возражений от участников долевой собственности споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации разрешаются с использованием согласительных процедур.

До принятия Правительством Российской Федерации порядка проведения согласительных процедур по разрешению споров о местоположении выделяемого земельного участка и размера компенсации может применяться следующий способ их разрешения.

13) Споры о местоположении земельного участка и размере компенсации разрешаются создаваемой по инициативе участников долевой собственности согласительной комиссией с привлечением в нее представителей сельской администрации, администрации сельскохозяйственной организации и районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству. При необходимости в состав согласительной комиссии могут быть приглашены и представители других общественных организаций и государственных органов.

Персональный состав согласительной комиссии утверждается главой администрации административного района.

Согласительная комиссия создается на постоянной основе сроком на один год. Заседания согласительной комиссии проводятся по мере поступления заявлений, но не реже одного раза в месяц.

14) Инициатором согласительных процедур выступает участник долевой собственности, пожелавший выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, который подает заявление в согласительную комиссию.

В заявлении указываются состав возражений, поступивших от участников долевой собственности, и обоснование причин несогласия с ними [(форма Ф-11).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100100)

К заявлению прилагаются:

- документ, подтверждающий право собственности на земельную долю;

- выкопировка на испрашиваемый земельный участок;

- акт оценки земельного участка, выделяемого в счет земельной доли;

- расчеты размера компенсации.

15) Согласительная комиссия в двухнедельный срок с даты поступления заявления запрашивает у возражающей стороны следующие документы:

- документ, подтверждающий право собственности на земельную долю;

- обоснование причин несогласия с местоположением земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, и размером компенсации.

16) В случае рассмотрения споров по размеру компенсации согласительная комиссия информирует возражающую сторону о юридических адресах независимых оценщиков, имеющих право на проведение земельно-оценочных работ, и обязывает ее провести в месячный срок за свой счет оценку того же земельного участка для определения его рыночной стоимости и расчета размера компенсации.

В случае непроведения в установленные сроки без уважительных причин (болезнь и форс-мажорные обстоятельства) указанных работ согласительная комиссия принимает решение в пользу заявителя.

17) Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится в соответствии с [Методическими рекомендациями](https://legalacts.ru/doc/rasporjazhenie-minimushchestva-rf-ot-06032002-n-568-r/#100008) по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Министерством имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 N 568-р.

18) Согласительная комиссия рассматривает материалы по расчету размеров компенсационных выплат, предоставленные обеими сторонами, с привлечением независимого эксперта, кандидатура которого может утверждаться субъектом РФ, и принимает соответствующее решение в присутствии всех заинтересованных сторон, являющееся рекомендательным для всех участников спора.

При несогласии одной из сторон неурегулированный спор рассматривается в суде.

19) В случае рассмотрения споров по местоположению земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, согласительная комиссия запрашивает у администрации сельскохозяйственной организации материалы по определению на местности границ, находящихся в общей собственности земельных участков, разрабатываемых в соответствии со [ст. 17](https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072002-n-101-fz-ob/#100105) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и [Положения](https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-07062002-n-396/#100008) о проведении территориального землеустройства, утвержденного Правительством Российской Федерации от 07.06.2002 № 396, с учетом требований [ст. 14](https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072002-n-101-fz-ob/#100150) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и [статьи 209](https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/razdel-ii/glava-13/statja-209/#101126) Гражданского кодекса.

20) Порядок, содержание и требования к разработке, рассмотрению и согласованию материалов по определению на местности границ, находящихся в общей собственности земельных участков, устанавливаются Федеральной службой земельного кадастра Российской Федерации.

В случае отсутствия материалов по определению на местности границ, находящихся в общей собственности земельных участков, рассмотрение споров о местоположении земельного участка приостанавливается до завершения работ по определению на местности границ земельных участков, находящихся в общей собственности.

21) В зависимости от содержания возражений к местоположению выделяемого земельного участка согласительная комиссия при необходимости инициирует проведение экспертиз обоснованности претензий в соответствующих государственных органах.

На основании полученных заключений экспертов согласительная комиссия принимает соответствующее рекомендательное решение в присутствии всех заинтересованных сторон, оформляет его в виде заключения [(форма Ф-12),](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100103) которое подписывается всеми членами согласительной комиссии и под личную роспись выдается участнику долевой собственности, осуществляющему выдел земельного участка в счет земельной доли, и возражающей стороне.

22) В случае несогласия с рекомендациями согласительной комиссии споры о местоположении земельного участка, выделяемого в счет земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, разрешаются в суде [27].

В земельном законодательстве предусмотрено несколько вариантов образования новых участков. Одним из них является выдел доли из имеющегося владения.

В результате данной процедуры образуются новые участки, и одновременно сохраняется старый, но в измененных границах.

Права на новые участки возникают у всех владельцев начального участка.

Причинами выделения могут стать абсолютно любые действия: развод, купля-продажа части участка.

Для выполнения процедуры от владельца земли потребуется составить и подать официальное заявление в исполнительный орган власти.

Чтобы выполнить выделение, гражданин должен обратиться в геодезическую службу, которая проведет межевание, и выполнить все дальнейшие этапы оформления.

Весь процесс оформления может занять до трех месяцев и более.

Во время межевания, исполнитель обязан произвести согласование границ участка. Если владельцы соседних территорий не согласны с разграничениями, то они могут подать возражение. В документе указывается суть претензии и отказ гражданина от согласования.

Возражение подается на имя исполнителя съемки, а также в кадастровую службу по месту нахождения земельного участка [28].

Можно сделать вывод, что земля была и остается предметом различных споров, разбирательств так как является основой любого вида деятельности человека. А также нуждается в правовом регулирование земельных взаимоотношений.

Проведение межевых работ, являющихся основой формирования земельных участков значительным образом улучшает процедуру взаимодействия между собственниками и государством, а также снабжает государственные органы необходимой информацией о данном участке, что способствует более четкому контролю земельных ресурсов РФ. На данном этапе в Российской Федерации активно разрабатываются законопроекты, направленные на регулирование земельных отношений, в том числе дорабатываются уже принятые законы о кадастровой деятельности. Реализуются новые упрощенные способы подачи документов на оформление прав собственности, позволяющих полноправно владеть земельным участком.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Основным критерием отнесения земель к категории сельскохозяйственных является их назначение — использование для ведения сельскохозяйственного производства, под которым в данном случае понимается как ведение товарного сельского хозяйства, так и выращивание растениеводческой и животноводческой продукции населением для собственного потребления в личных подсобных хозяйствах, на садовых и огородных участках.

Роль кадастра заключается в том, что его деятельность гарантирует права юридических или физических лиц на земельный участок, позволяет более рационально использовать закрепленные за населенными пунктами территории, получать прибыль в местные бюджеты в виде ежегодных налогов, а также отчислений за выполненный комплекс работ, сопутствующих определению границ участка.

Рациональное использование земли является многогранной проблемой, затрагивающей все стороны развития городского хозяйства. Требуется тщательное изучение земельных ресурсов, всесторонняя информация о количестве, составе, местоположении, качестве, характере современного и возможного перспективного использования земель, включая земли населенных пунктов. Такую информацию формирует земельный кадастр, материалы которого широко применяются при решении вопросов, связанных с использованием земель.

Деятельность службы кадастра дает возможность упорядочить землепользование на конкретной территории, а также вносить ежегодную прибыль в федеральный или муниципальный бюджет. При этом все землевладельцы заинтересованы в том, чтобы земельные участки были закреплены за ними официально, и эти права были гарантированы государством. Ежегодный налог на землевладение незначителен и не является препятствием для официального оформления землевладения

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Обязательная регистрация права на недвижимость является частью законодательной системы многих стран мира. Что касается России, то по последним данным общая доля поступлений в бюджет по налогу на имущество не превышает 4 процентов.

Это означает, что большое количество объектов недвижимого имущества попросту не зарегистрированы. Лидирующие позиции в этом случае занимают физические лица - именно ими чаще всего регистрация объекта недвижимости и права на него проводится с опозданием.

В целом, можно сказать, что механизм государственной регистрации недвижимости в целом несовершенен, все регистрационные вопросы отнимают минимальное количество времени. К слову, в будущем предполагается, что регистрация недвижимости будет производиться в электронном виде. Возможно, благодаря таким нововведениям, регистрация объекта недвижимости станет еще проще.

Земля была и остается предметом различных споров, разбирательств так как является основой любого вида деятельности человека. А также нуждается в правовом регулирование земельных взаимоотношений.

Проведение межевых работ, являющихся основой формирования земельных участков значительным образом улучшает процедуру взаимодействия между собственниками и государством, а также снабжает государственные органы необходимой информацией о данном участке, что способствует более четкому контролю земельных ресурсов РФ. На данном этапе в Российской Федерации активно разрабатываются законопроекты, направленные на регулирование земельных отношений, в том числе дорабатываются уже принятые законы о кадастровой деятельности. Реализуются новые упрощенные способы подачи документов на оформление прав собственности, позволяющих полноправно владеть земельным участком.

**Список использованных источников**

1 Земельный кодекс Российской Федерации//официальный сайт КОНСУЛЬТАНТПЛЮС.РУ. – Москва: 2001-2021 – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.

2 Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в РФ в 2010 году», Москва, 2011. – Электронный  ресурс. Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>. – Текст: электронный.

3 Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон : [принят Гос. Думой 26 июня 2002 г.: одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – Москва : 2002 г.

4 Водный кодекс Российской Федерации//официальный сайт ГАРАНТ.РУ. – Москва: 2006-2021 – Режим доступа: <https://base.garant.ru>. – Текст: электронный.

5 Лесной кодекс Российской Федерации//официальный сайт ГАРАНТ.РУ. – Москва: 2006-2021- Режим доступа: <https://base.garant.ru>. – Текст: электронный.

 6 Боголюбов,С. А. Земельное право : учебник для академического бакалавриата / С. А. Боголюбов. — 8-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 255 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-05031-8. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/431090> (дата обращения: 20.04.2021).

7 Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для СПО / Н. В. Васильева. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 376 с. — (Серия : Профессио нальное образование).

8 Румянцев Ф.П. Государственное документирование земельных отношений: учебное пособие для бакалавров, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры . – Н.Новгород: Нижегород.ГСХА, 2013. –138с.

9 Российская Федерация. Законы. О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон : [принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г.: одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 г.]. – 4-е изд. – Москва : Ось-89, 2001. – (Актуальный закон). – ISBN 5-86894-528-Х.

10 Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: федер. закон : [принят Гос. Думой 4 июля 2007 г.: одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – Москва : Ось-89, 2007. – (Актуальный закон). – ISBN 5-86894-528-Х.

11 Полочанина А.П. Порядок осуществления государственного кадастрового учета земельных участков // Инновационные тенденции развития российской науки. Материалы XI Международной научно-практической конференция молодых ученых. – 2018. – С. 45.

12 [Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 №457 (ред. от 28.12.2020) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/)

13 Приказ Минэкономразвития РФ от 04.04.2011 №144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»

14 Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 №877 (ред. от 16.11.2018) «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ»

15 Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 июля 2015 г.: одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г.]. – Москва : 2015 г.

16 Сизов А. П. Введение в специальность. Землеустройство и кадастры: учебное пособие. — М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. — 73 с.

# 17 Российская Федерация. Законы. О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон : [принят Гос. Думой 22 декабря 2015 г.: одобр. Советом Федерации 25 декабря 2015 г.]. – Москва : 2015.

18 Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2018 году. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2020. – 340 с.

19 Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон : [принят Гос. Думой 26 июня 2002 г.: одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 г.]. – Москва : 2002 г.

20 Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 29.06.2016 № 10-2688-КЛ «О направлении позиции Росреестра относительно изменения разрешенного использования сельхозугодий» (вместе с Письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 09.11.2015 №10-3957-КЛ «Об изменении разрешенного использования сельскохозяйственных угодий», Письмом Росреестра от 10.06.2016 №14-04671/16)

21 Кочурова Т.А. Сущность проведения кадастрового учета // Современная наука: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей II Международной научнопрактической конференции. 2018. С. 266.

22 Полочанина А.П. Порядок осуществления государственного кадастрового учета земельных участков // Инновационные тенденции развития российской науки. Материалы XI Международной научно-практической конференция молодых ученых. 2018. С. 45.

23 Колоскова А. А. О порядке осуществления государственного кадастрового учета земельного участка // Студенческий: электрон. научн. журн. – 2018. – № 15(35). – С. 104.

24 Ковальчук Н.И. Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения / Н.И. Ковальчук // Правоприменение в публичном и частном праве. Материалы Международной научной конференции. – 2017. – С. 144.

25 Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статью 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и в Федеральный закон «Об организации предоставления государственных и муниципальных услугО воинской обязанности: федер. закон : [принят Гос. Думой 13 декабря 2013 г.: одобр. Советом Федерации 18 декабря 2013 г.]. – Москва : 2013.

26 Российская Федерация. Законы. О развитии сельского хозяйства : федер. закон : [принят Гос. Думой 22 декабря 2006 г.: одобр. Советом Федерации 27 декабря 2006 г.]. – Москва : 2006.

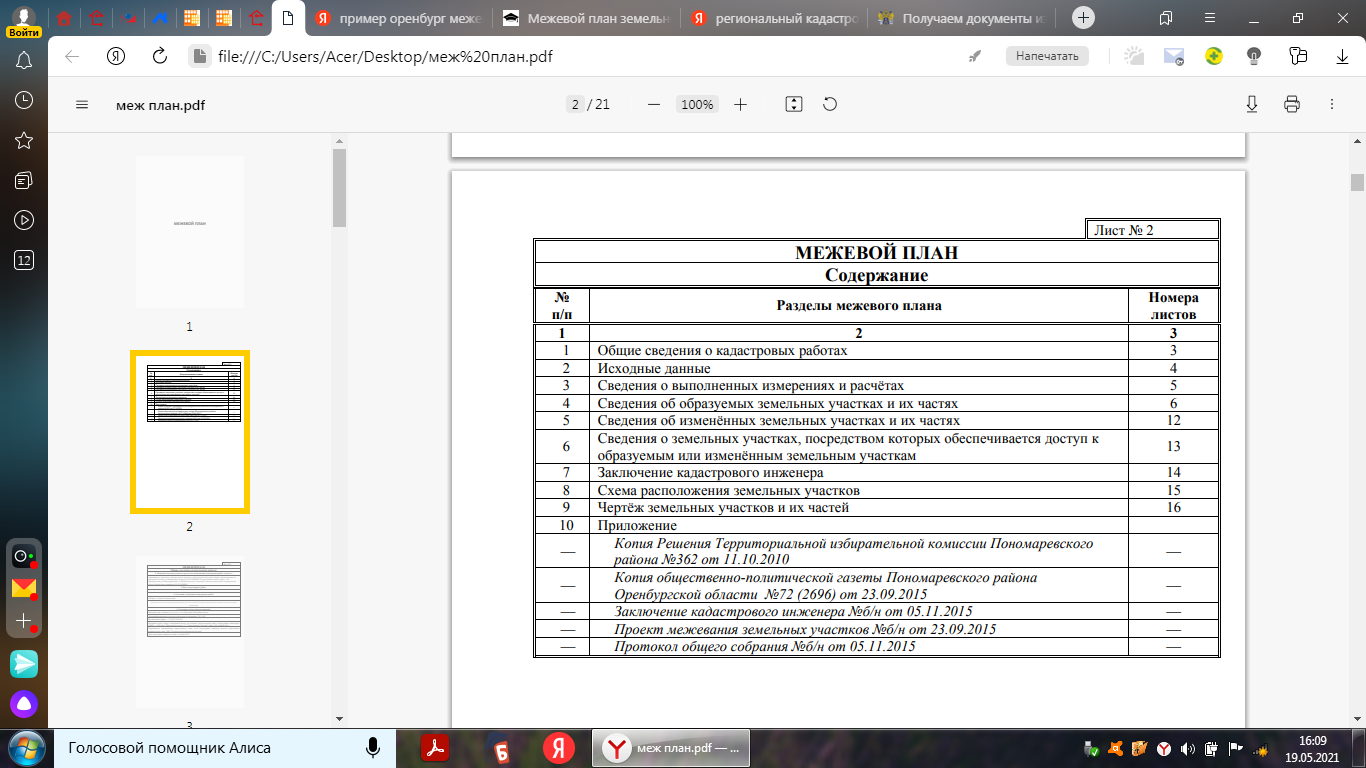
27 Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей (одобрены Минсельхозом РФ 23.01.2003, Протокол № 3) (вместе с «Примерными формами документов, необходимых для оформления выдела земельного участка»)

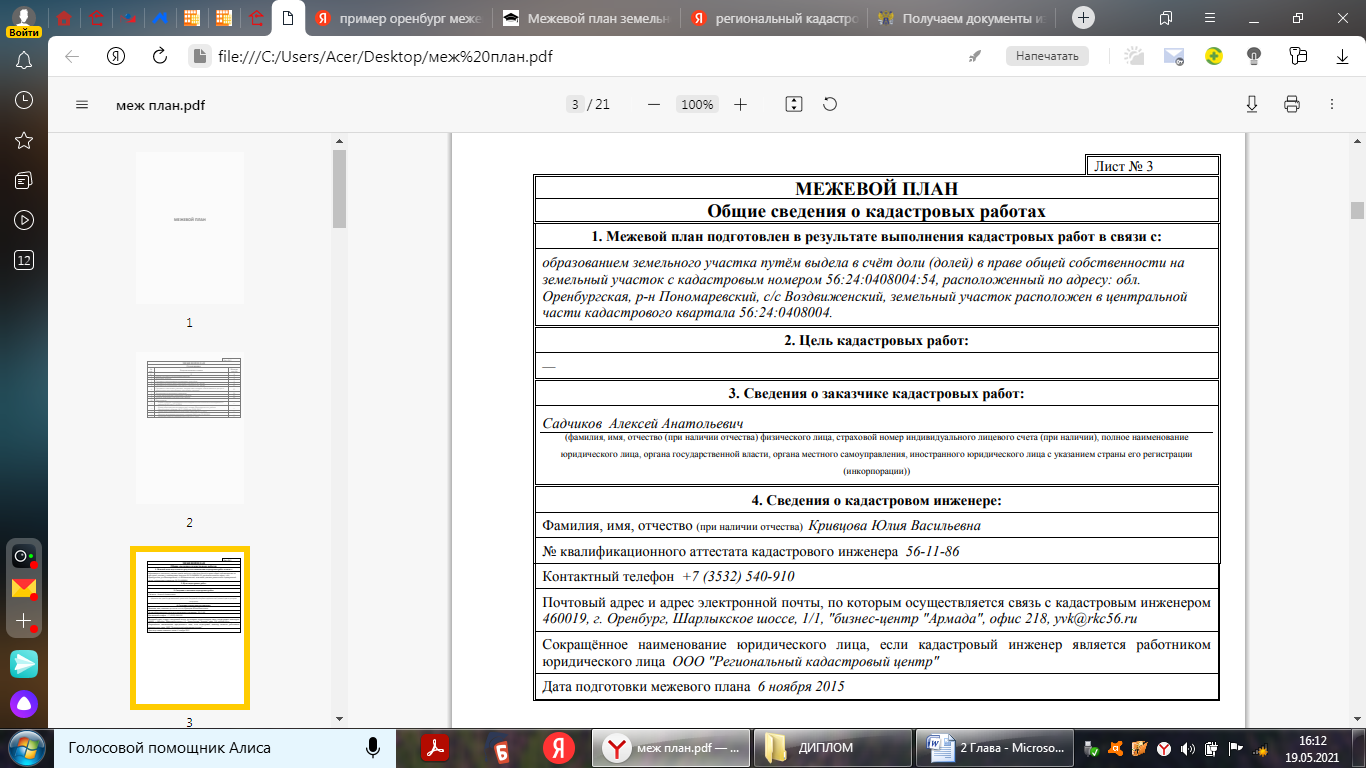
28 Сулин М. А. Основы землеустройства. Учебное пособие. — СПб.: Издательство «Лань», 2018. — 128 с. — (Учебники для вузов. Специальная литература). ISBN 5-8114-0456-5

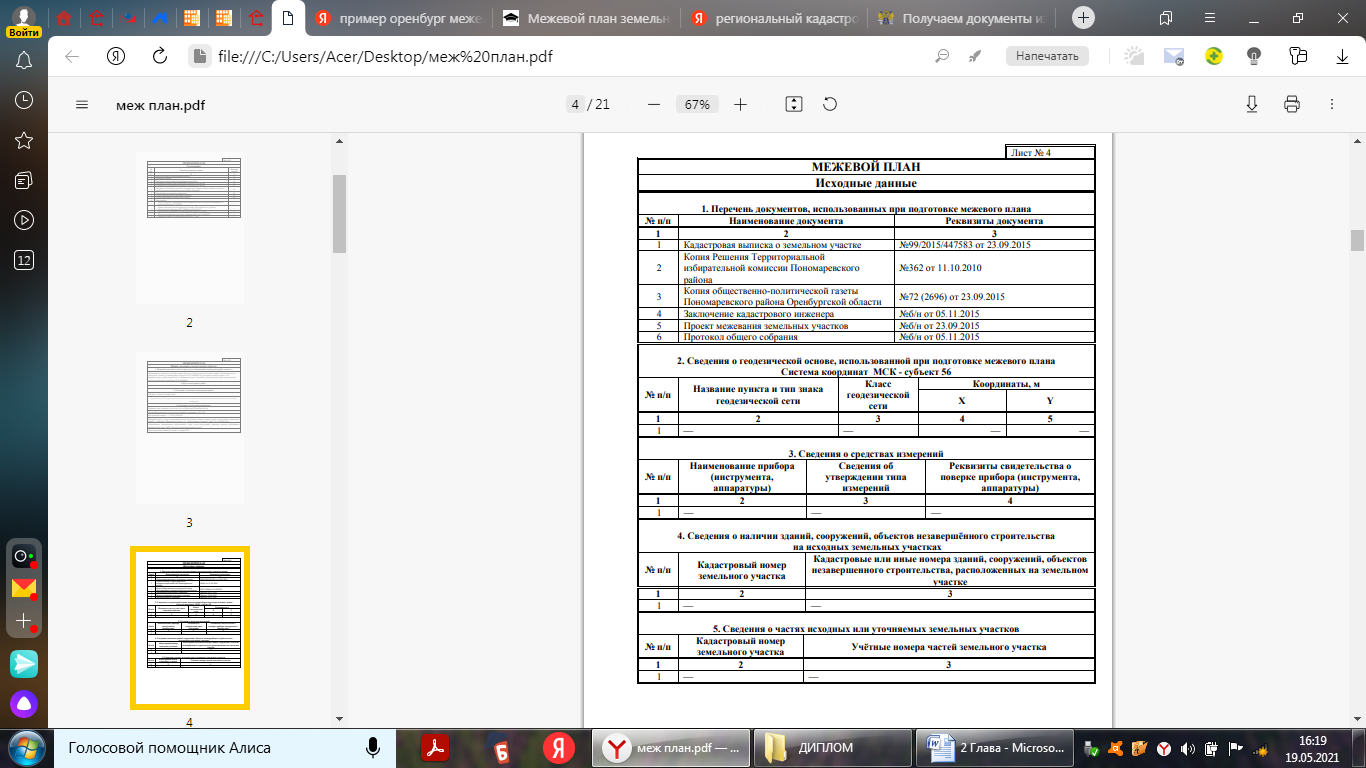
**Приложение А**

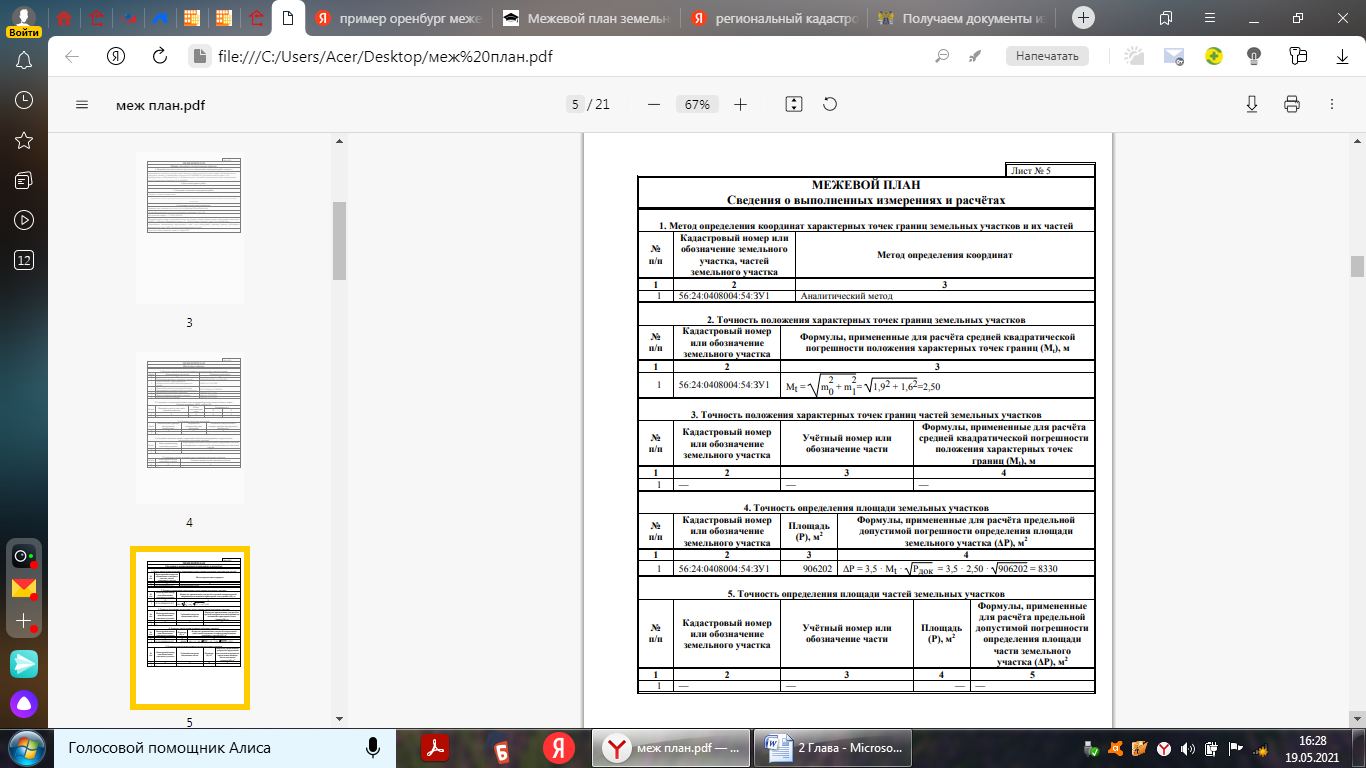
**(справочное)**

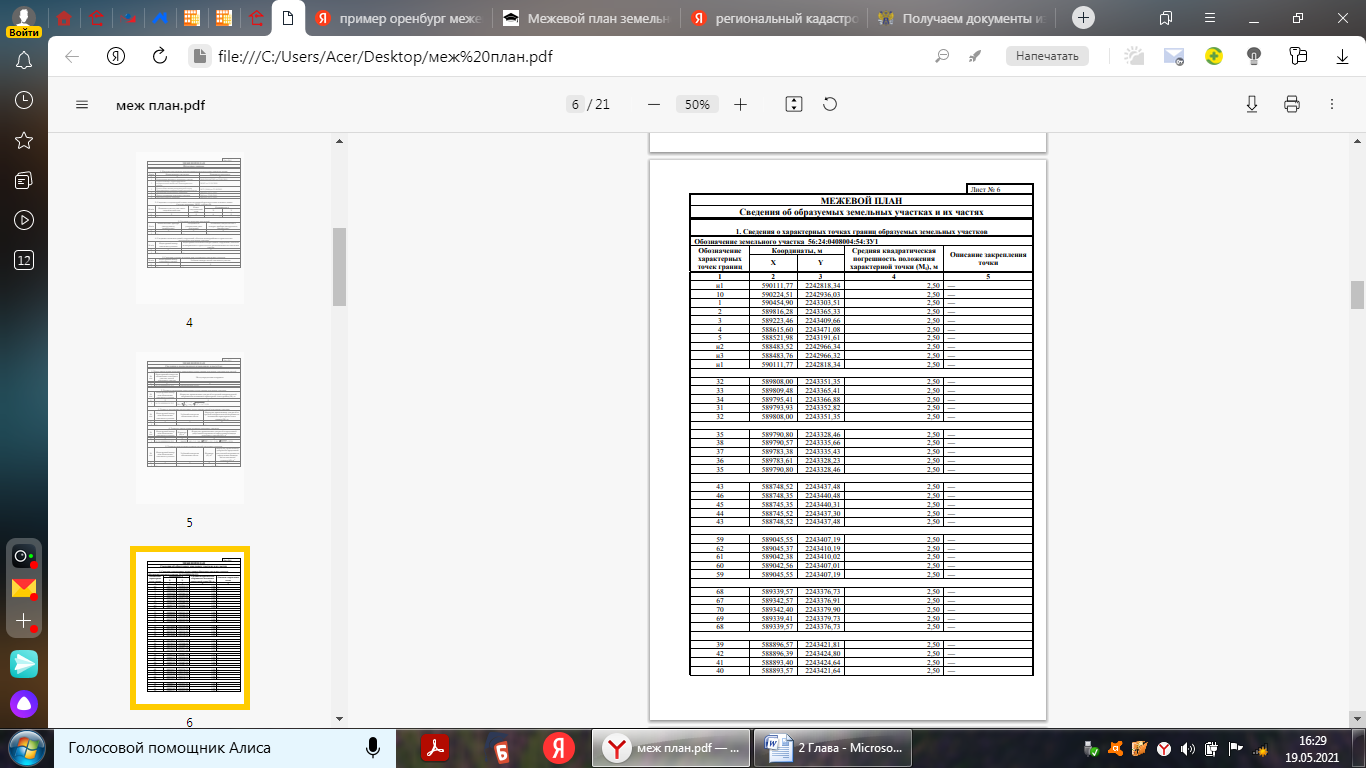
**Межевой план**

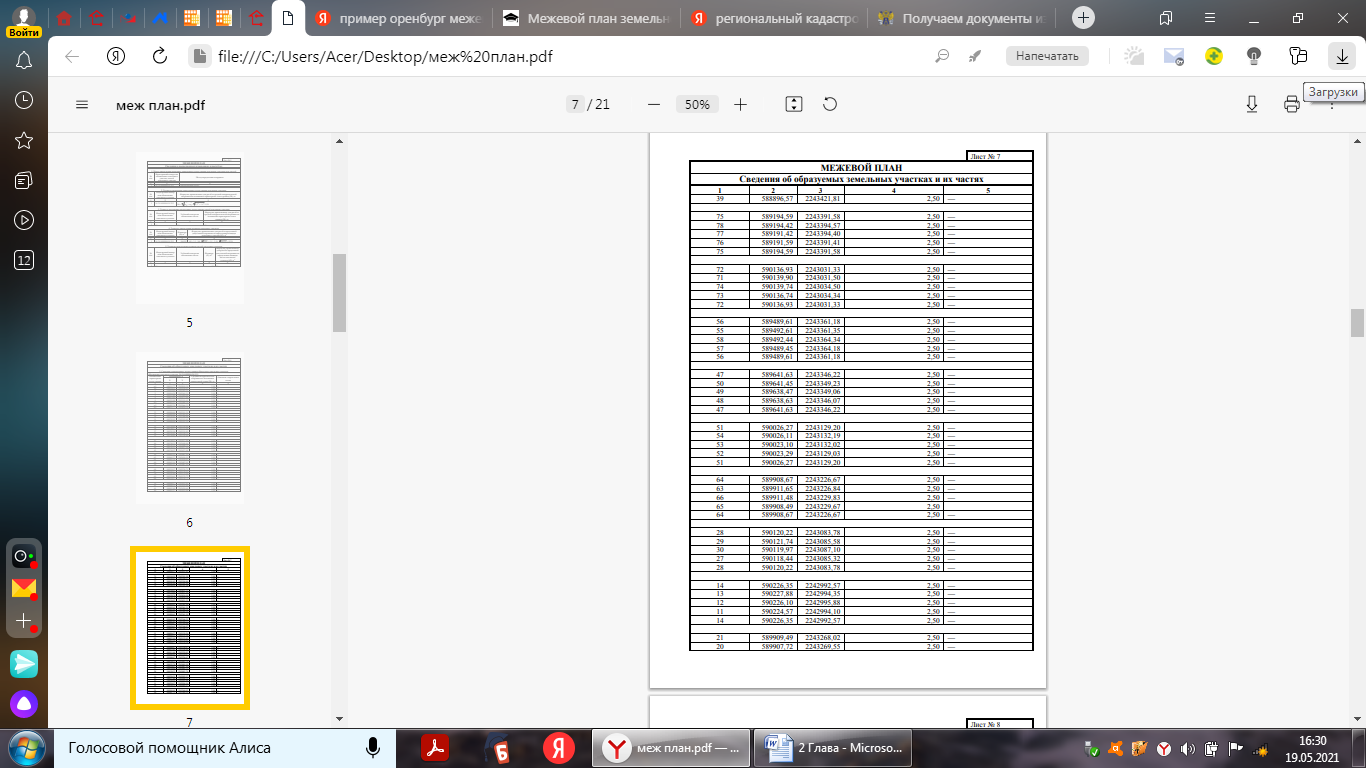


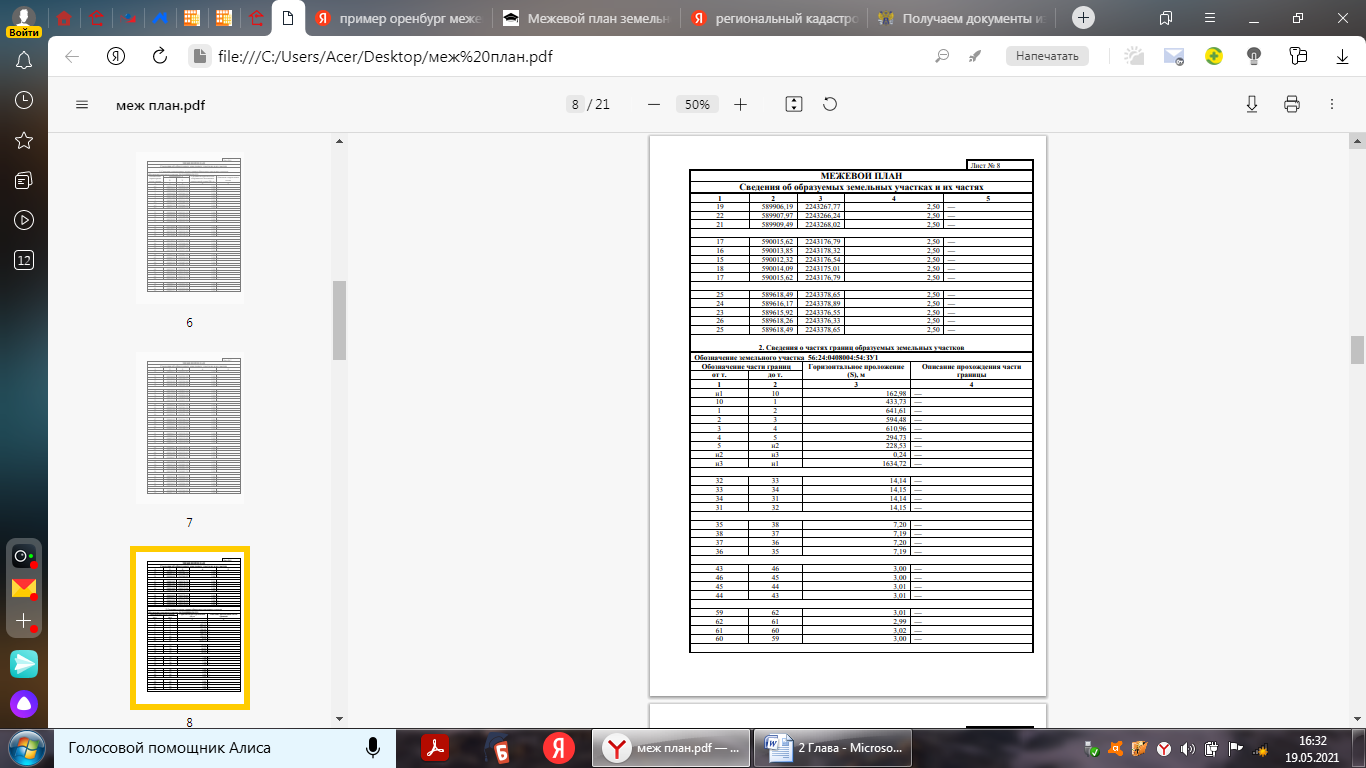
****

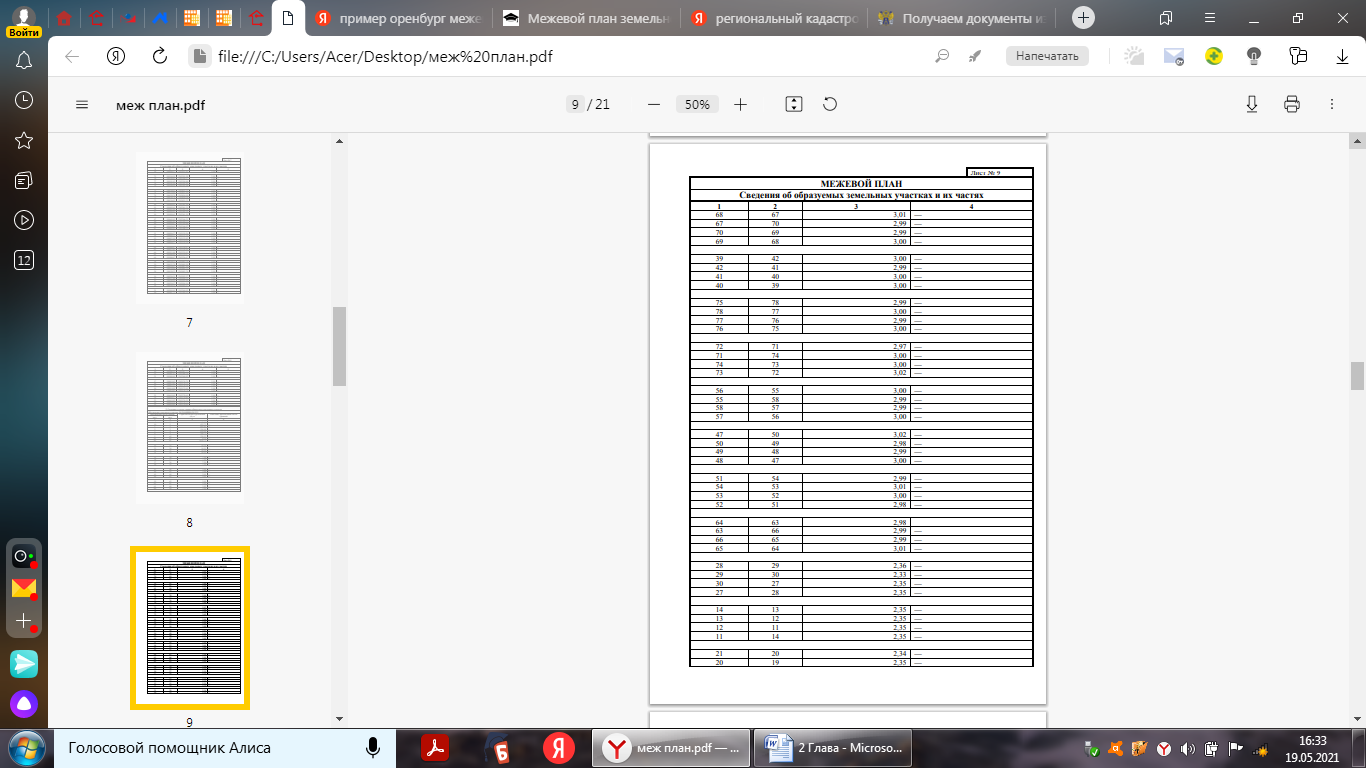
****

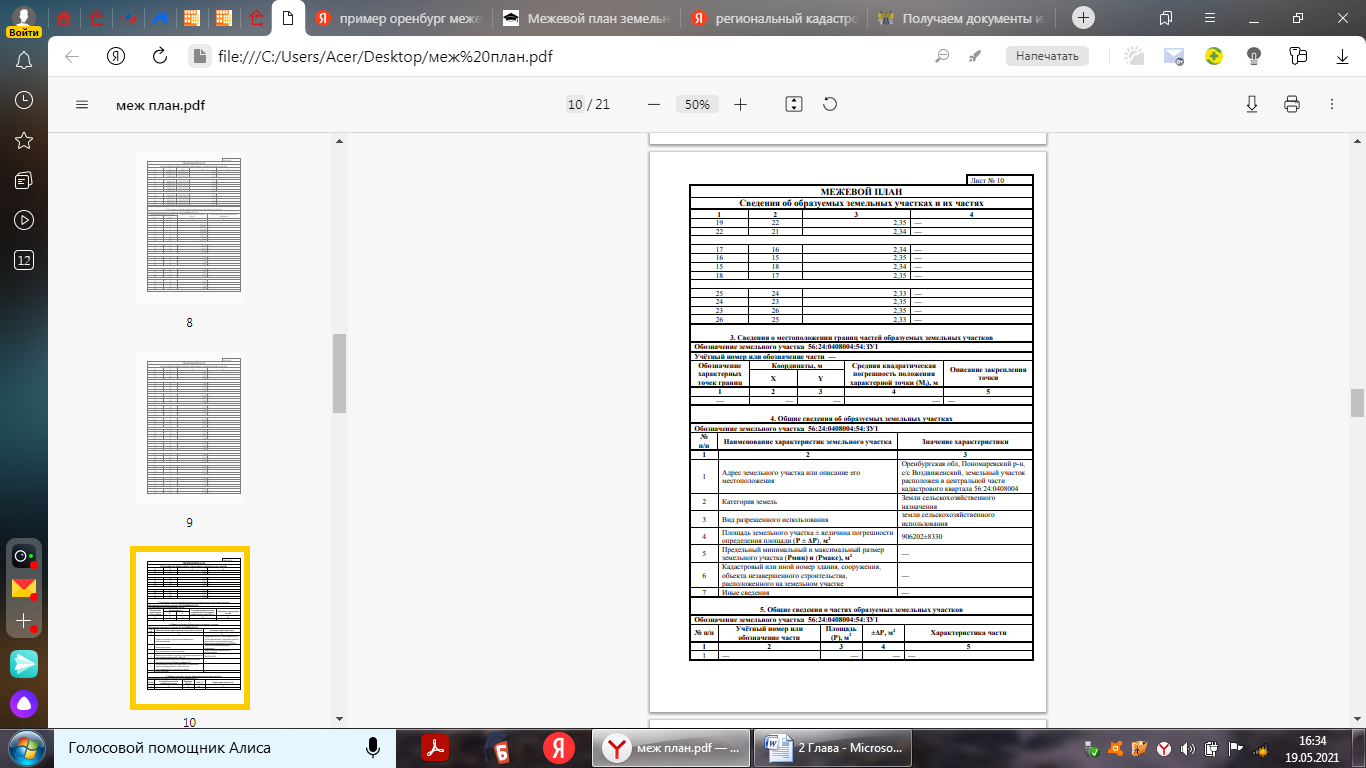
****

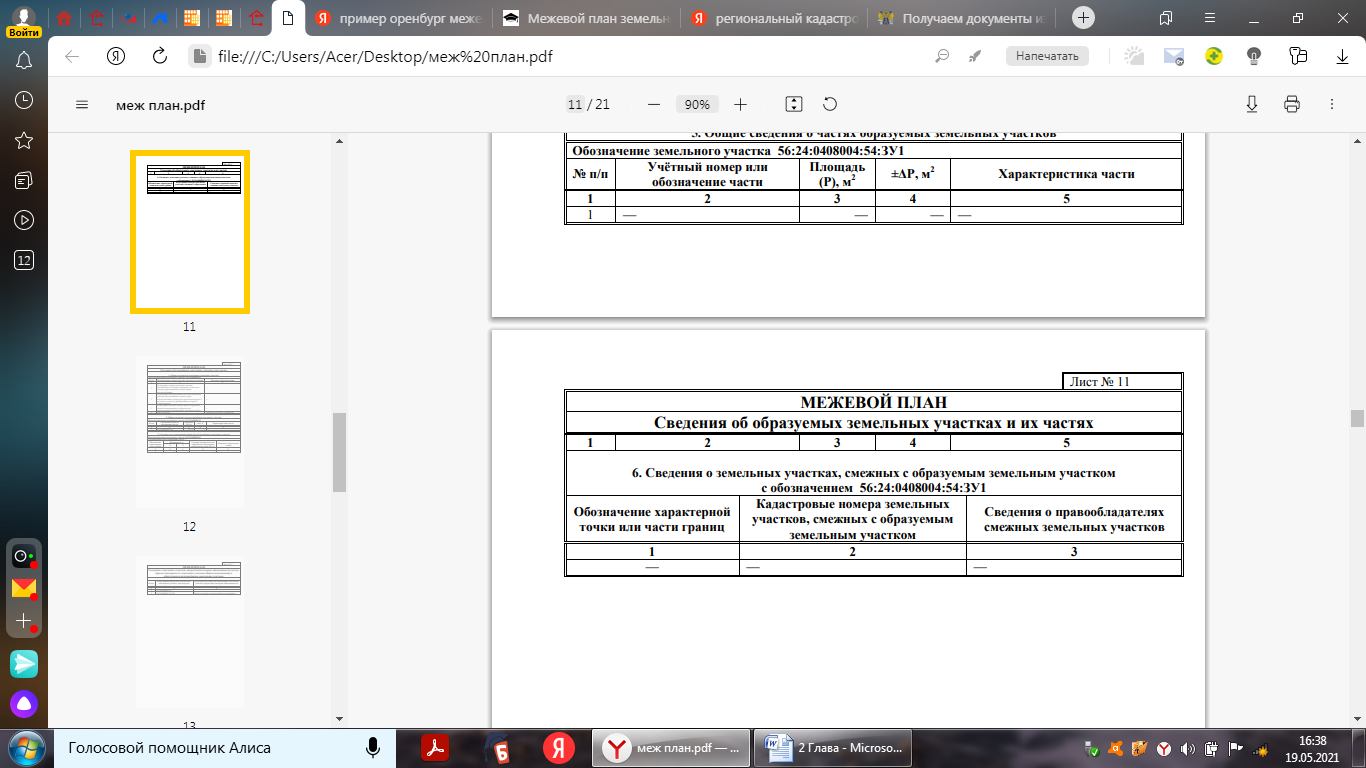
****

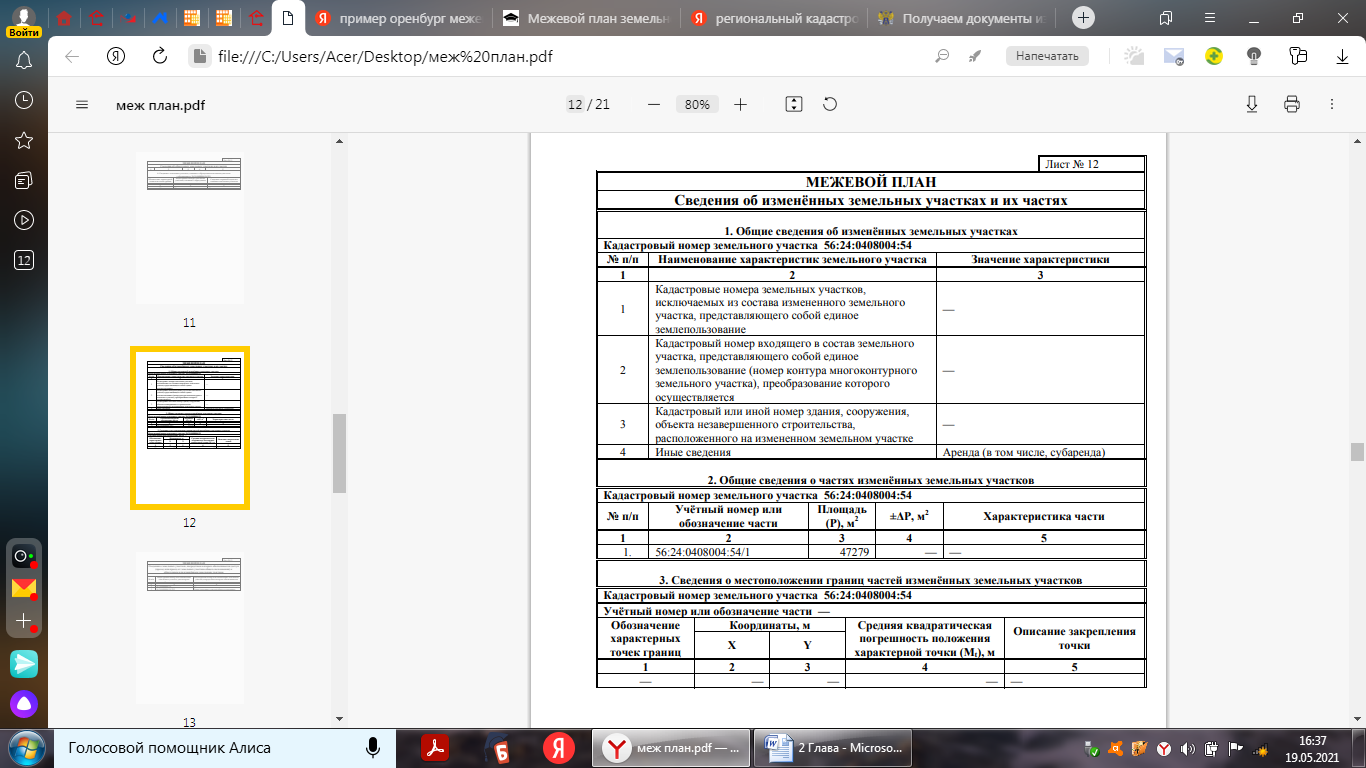
****

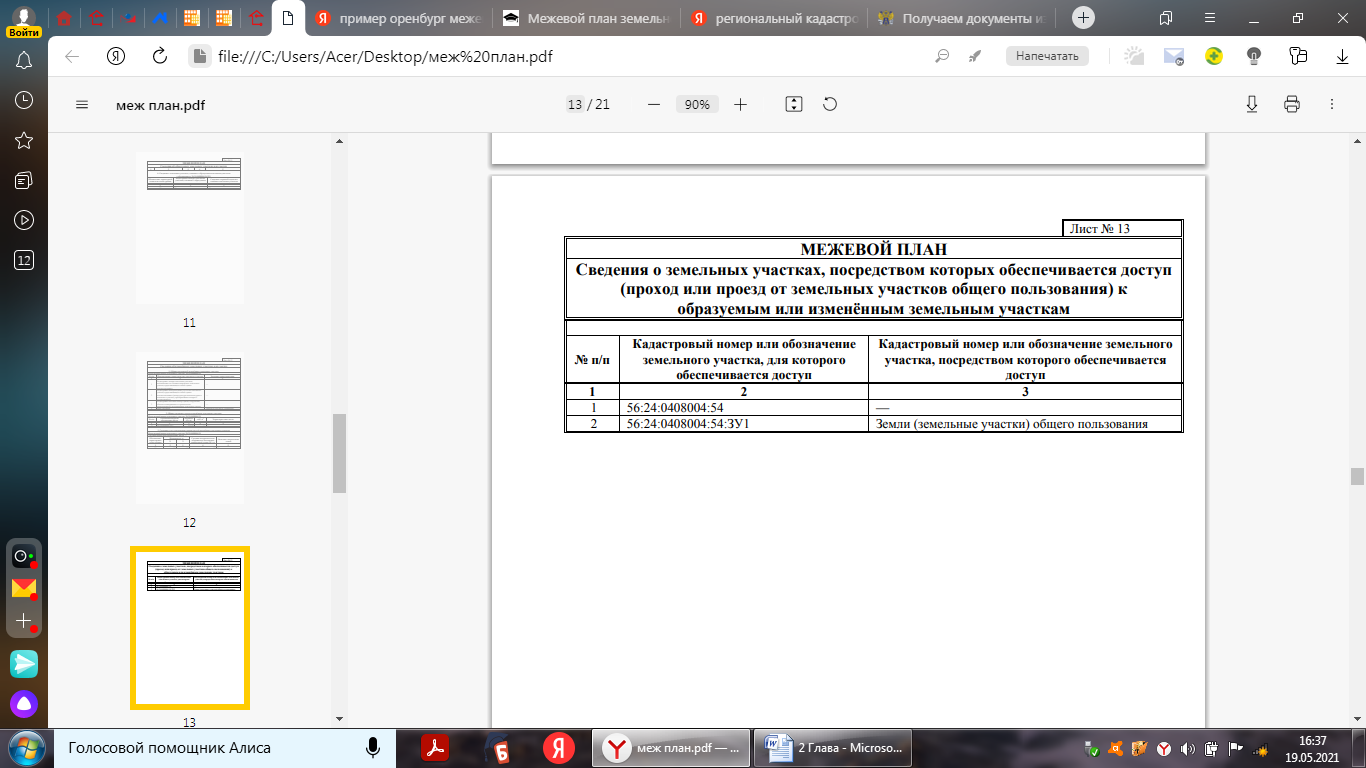


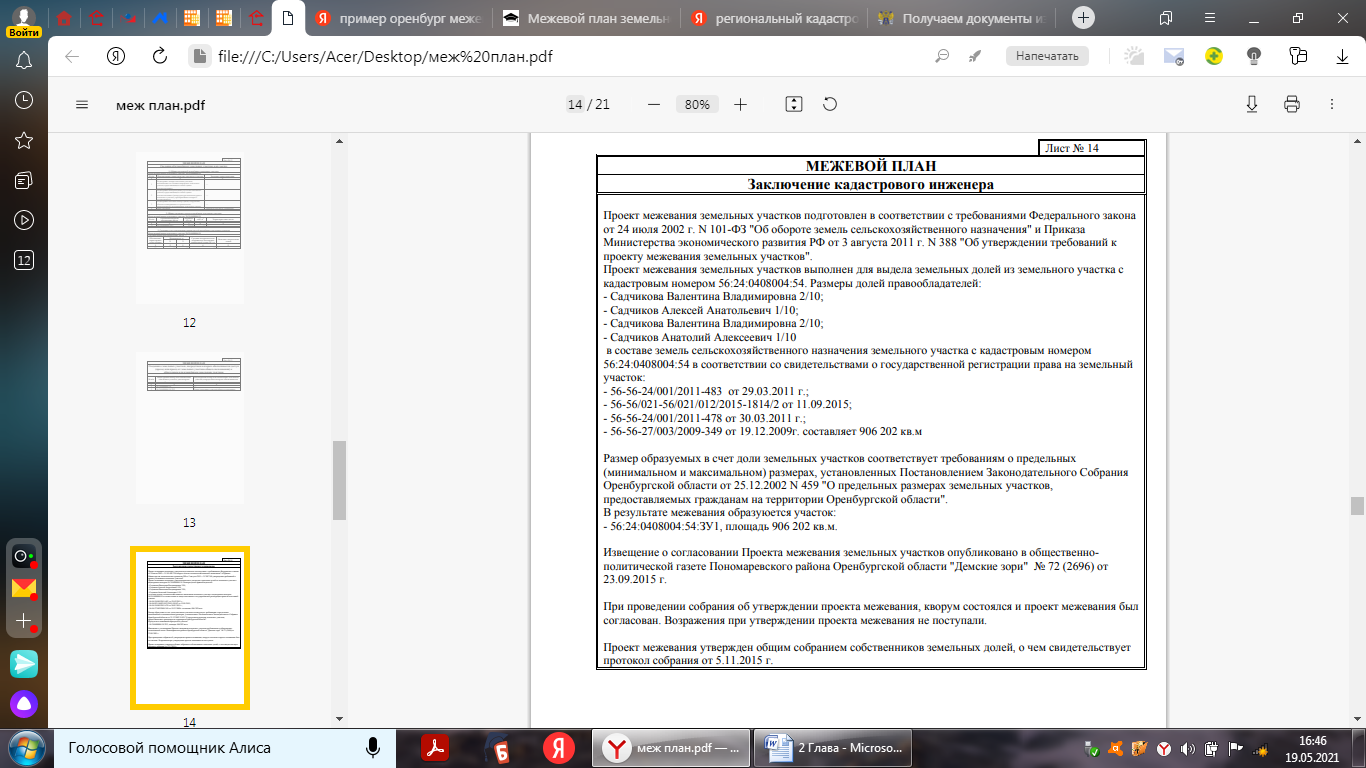


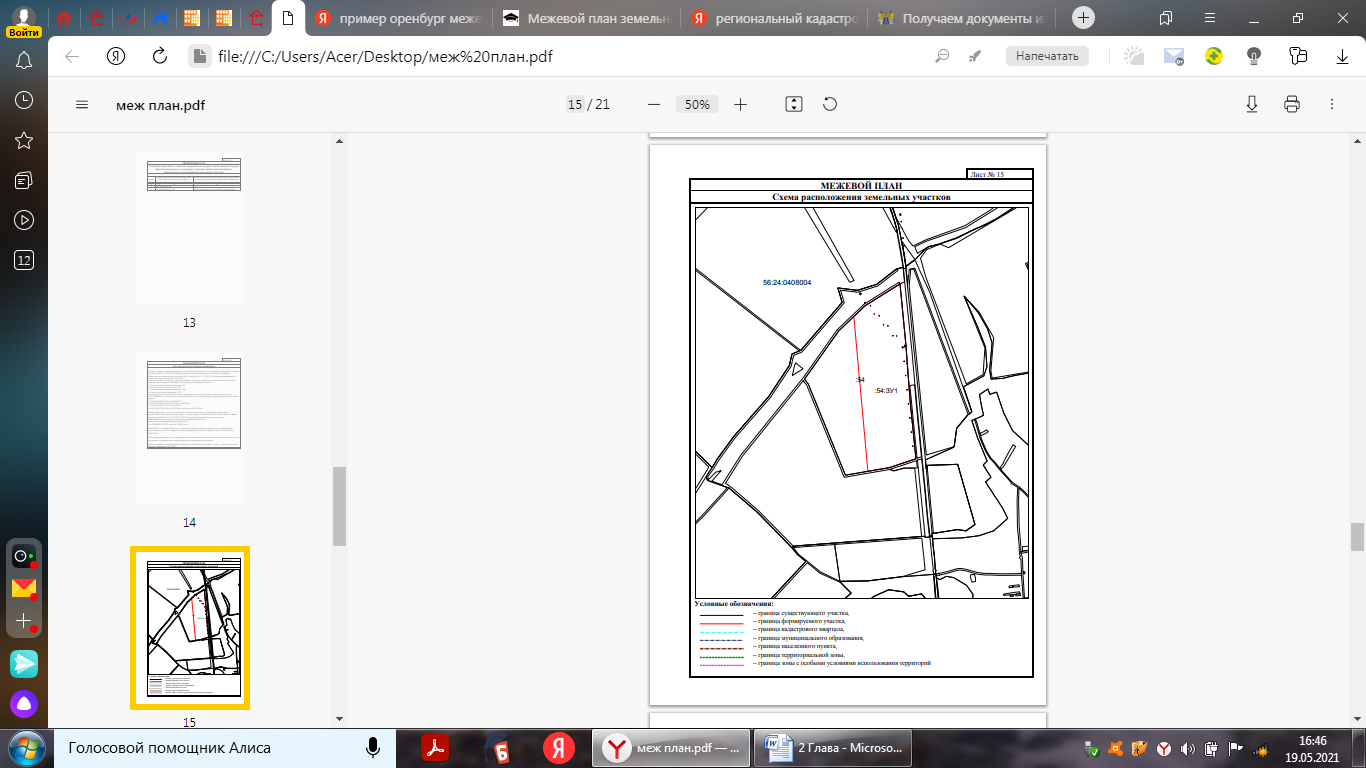


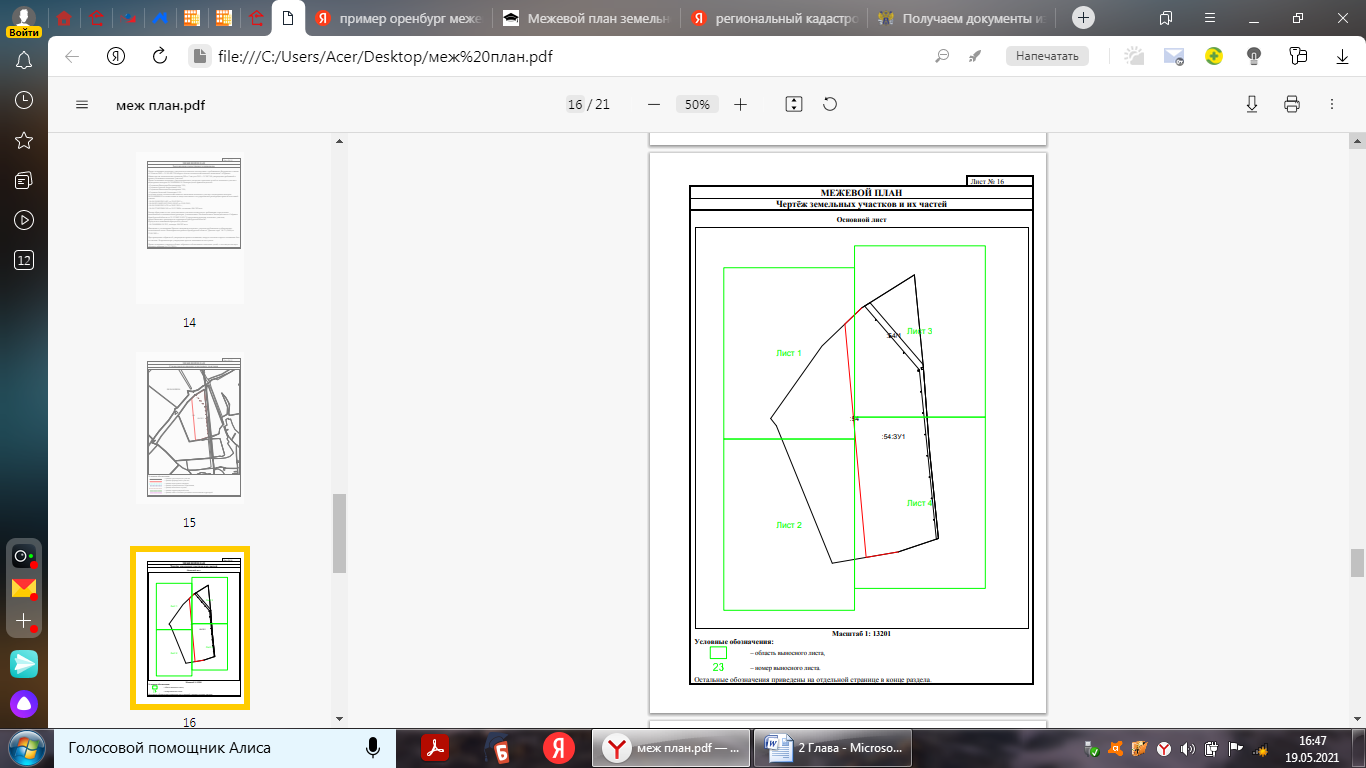


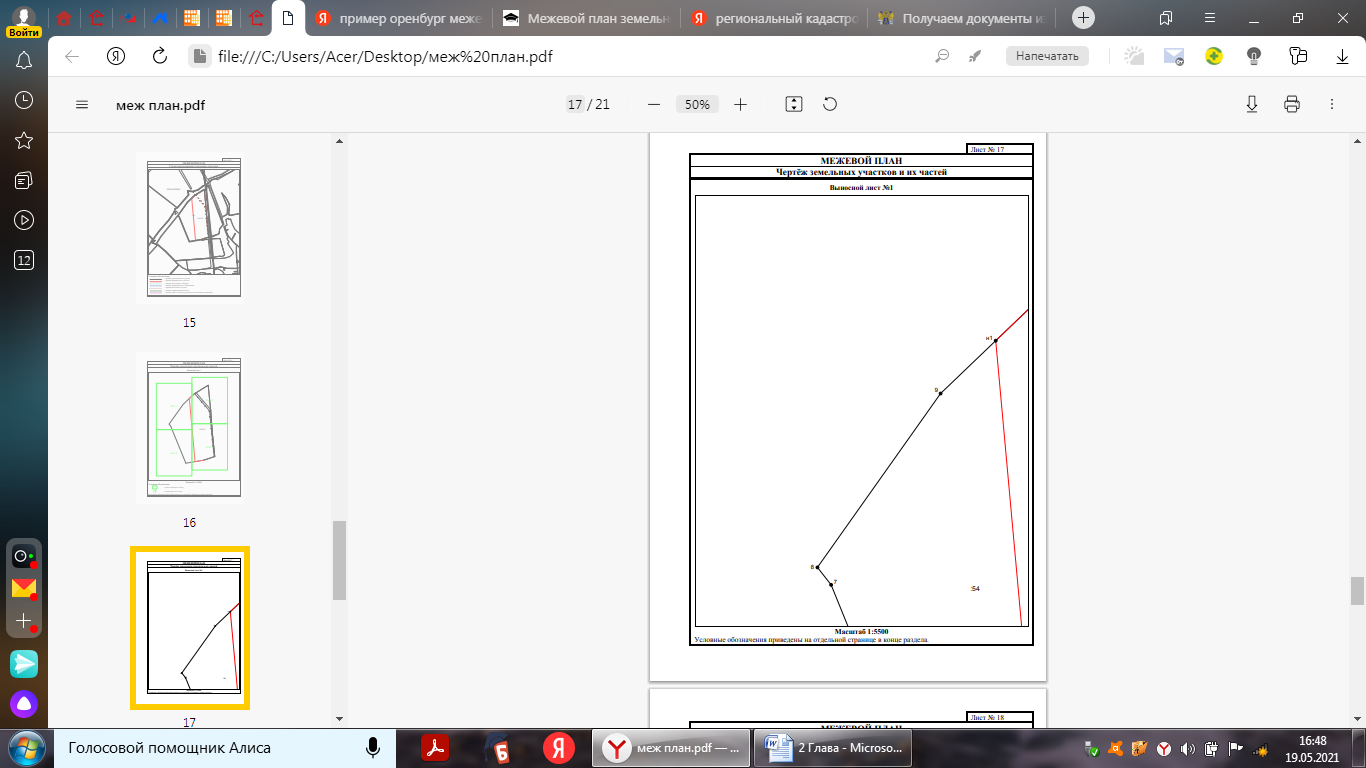


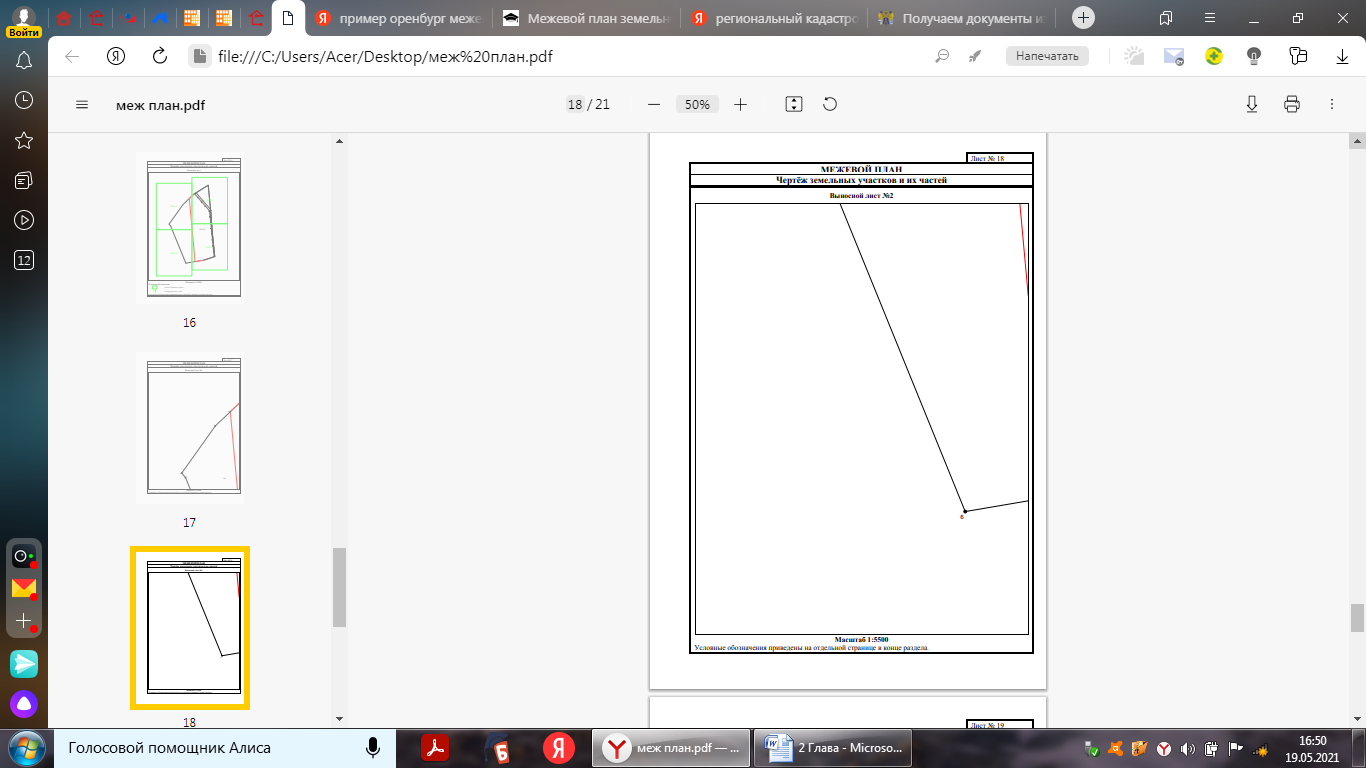


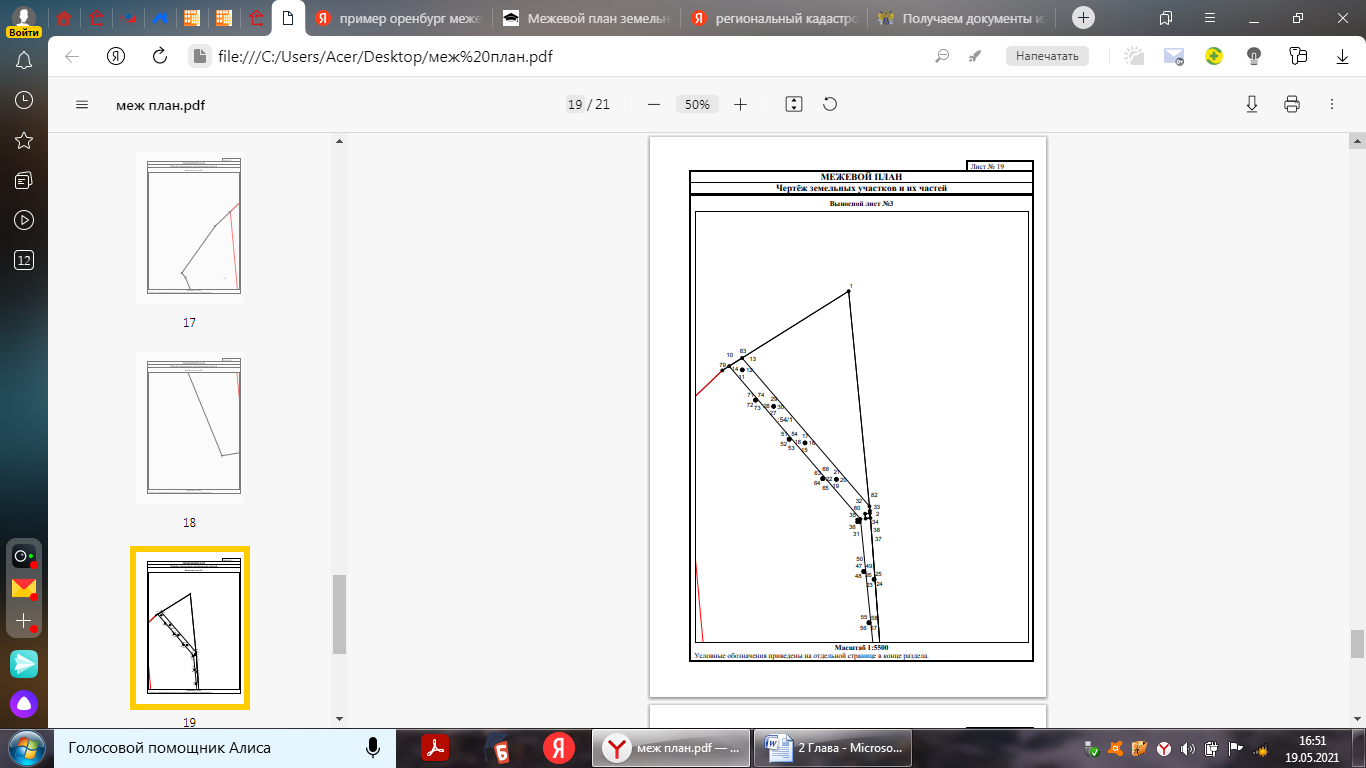


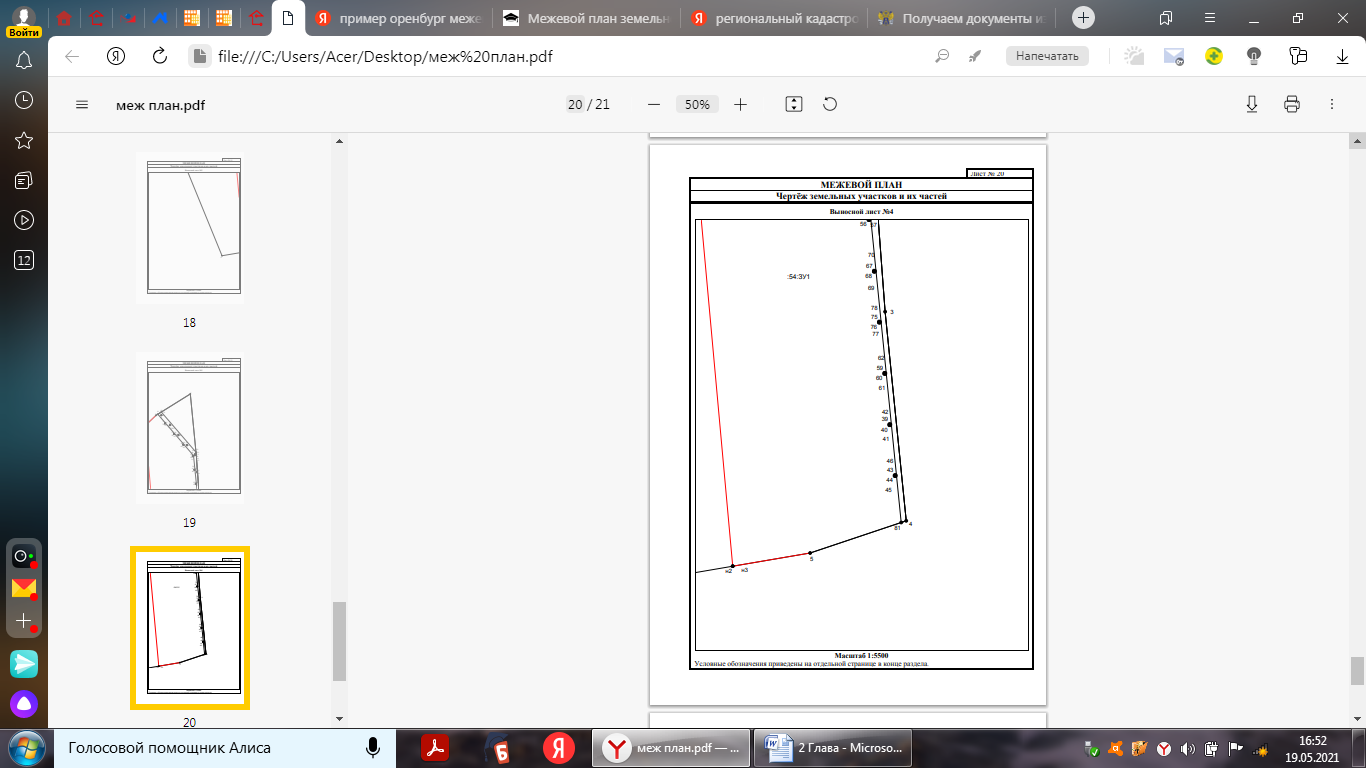


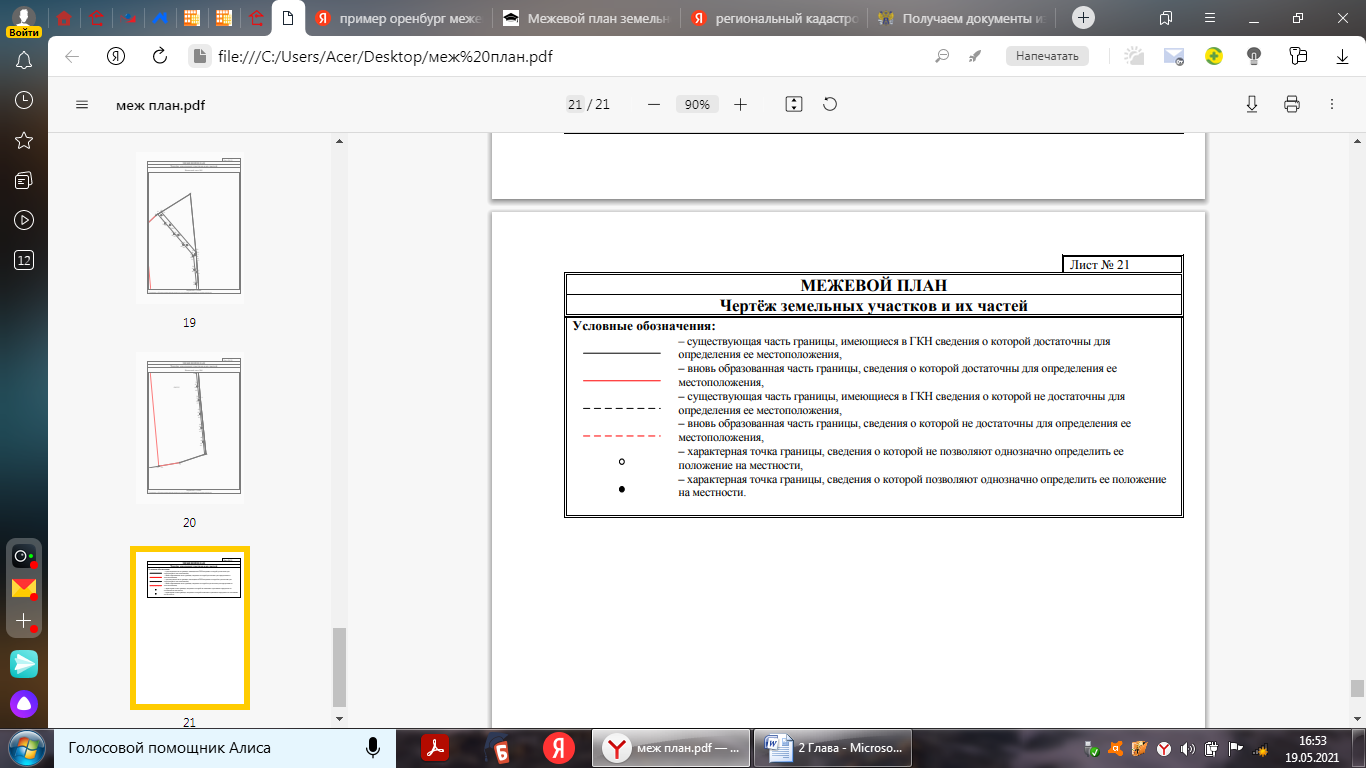












**Приложение Б**

**(справочное)**

**Примеры формы документов, необходимых для оформления выдела земельного участка**

Форма Ф-1

ИЗВЕЩЕНИЕ

о намерении выдела земельного участка

в счет земельной доли

Кому \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

собственника земельной доли)

Извещение

Я,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

участник долевой собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование сельскохозяйственной организации)

проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, сообщаю о своем намерении выделить земельный участок в счет земельной доли установленного размера \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного в земельном

(балло-гектаров)

массиве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(описание массива)

Выкопировка с указанием местоположения земельного участка прилагается.

Обязуюсь выплатить компенсацию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

(сумма цифрами и прописью)

после выдела земельного участка.

Оценка земельных участков проведена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(реквизиты и квалификация физического или юридического лица, проводившего оценку).

Возражения прошу присылать в мой адрес и в адрес администрации

Сельскохозяйственной организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(почтовый адрес сельскохозяйственной организации)

не позднее месяца со дня публикации (даты почтового отправления извещения или личного извещения).

Дата Подпись

Форма Ф-2

ЗАЯВЛЕНИЕ

в администрацию сельскохозяйственной организации

о предоставлении информации, необходимой

для заполнения извещения

Руководителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество руководителя)

от участника долевой собственности

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

проживающего по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Паспорт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(кем, когда)

свидетельство на право собственности на

земельную долю серия \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

Прошу Вас выдать мне список всех участников долевой собственности для извещения их о моем намерении выделить земельный участок в счет земельной доли, а также копию планово-картографического материала на земельный массив, расположенный в районе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(описание примерных ориентиров)

Дата Подпись

Форма Ф-3

СПИСОК

собственников земельных долей

сельскохозяйственной организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Фамилия, имя, отчество | Дата рождения (год, число, месяц) | Адрес проживания | Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан) | Серия, номер и дата выдачи свидетельства на право собственности на землю | Размер земельной доли в балло-гектарах |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Форма Ф-4  
Выкопировка на испрашиваемый земельный участок

Рис. не приводится

Условные обозначения:

М1:

Составил:

(подпись, фамилия, имя, отчество)

Дата:

Форма Ф-5

Исполнитель

Наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Лицензия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

участник долевой собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района,

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области.

АКТ

оценки земельного участка

В соответствии с договором № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенным

(дата)

между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

участником долевой собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство

(наименование юридического или физического лица, проводившего оценку)

государственной регистрации № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата)

на территории сельскохозяйственной организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование)

проведена оценка рыночной стоимости земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(описание местоположения)

Оценка произведена по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(дата)

Рыночная стоимость земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(описание местоположения)

площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га по состоянию на дату оценки составляет

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

Рыночная стоимость одного гектара составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

(сумма цифрами и прописью)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного на территории

(описание местоположения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области.

Исполнитель Заказчик

Дата/Подпись Дата/Подпись

Форма Ф-6

ПРИМЕР

расчета размера компенсации, выплачиваемой

участникам долевой собственности

Согласно акту оценки рыночной стоимости выделяемого в счет доли земельного участка рыночная стоимость одного гектара составляет 8530 (восемь тысяч пятьсот тридцать) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка общедолевой собственности в установленных границах сельскохозяйственной организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование)

за один гектар составляет 7508 (семь тысяч пятьсот восемь) рублей.

Размер компенсации (К) определяется как произведение площади

отчуждаемого земельного участка (S) на разницу рыночных цен единицы площади отчуждаемого (Ц) и остающегося после выдела (Ц) земельных участков.

К = S х (Ц - Ц)

Площадь отчуждаемого участка 11,5 га.

Размер компенсации будет равен:

К = 11,5 х (8530 - 7508) = 11,5 х 1022 = 11753 (одиннадцать тысяч семьсот пятьдесят три) рубля.

Форма Ф-7

СПИСОК

участников долевой собственности

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области,

извещения которым вручены лично

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Фамилия,  Имя,  Отчество | Дата рождения (год, число, месяц) | Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан) | Серия, номер и дата выдачи свидетельства направо собственности на землю | Дата получения подписи | Личная подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Форма Ф-8

В редакцию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование средства

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

массовой информации)

от гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес)

Заявление

Прошу опубликовать в Вашем издании сообщение, содержание

которого прилагается [(формы Ф-1,](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100072) [Ф-4).](https://legalacts.ru/doc/metodicheskie-rekomendatsii-po-vydelu-zemelnykh-uchastkov-v/#100082)

Оплату расходов, связанных с публикацией сообщения,

гарантирую, сумму расходов прошу сообщить по указанному адресу.

Дата Подпись

Форма Ф-9

ЗАЯВЛЕНИЕ

сельскохозяйственной организации о предоставлении

банковских реквизитов

Руководителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество руководителя)

от участника долевой собственности

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

проживающего по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

свидетельство на право собственности на

земельную долю серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем, когда)

Заявление

Прошу выдать мне справку об отсутствии возражений от других

участников долевой собственности к местоположению выделяемого мне

земельного участка в счет земельной доли и размеру компенсации, а

также сообщить банковские реквизиты для перечисления этой

компенсации.

Дата Подпись

Форма Ф-10

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

(дата)

Справка

Настоящая справка выдана гражданину \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственнику земельной доли в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район,

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область,

свидетельство на право собственности на земельную долю № \_\_\_\_\_

выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, желающему выделить в счет этой доли земельный участок.

(дата)

Удостоверяю, что по местоположению выделяемого земельного

участка и размеру компенсации, указанных в извещении (заключении),

возражений от других участников долевой собственности нет.

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

может начинать установление и закрепление границ земельного

участка на местности и оформление прав собственности на него.

Компенсацию в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей

(цифрой и прописью)

следует перечислить на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(банковские реквизиты сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Руководитель Подпись

Форма Ф-11

ЗАЯВЛЕНИЕ

в согласительную комиссию по разрешению споров

о местоположении земельного участка, выделяемого

в счет земельной доли, и размере компенсации

Председателю согласительной комиссии

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

от участника долевой собственности

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной

организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область,

проживающего по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявление

Прошу рассмотреть и согласовать местоположение выделяемого мне

земельного участка в счет земельной доли в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

и (или) размер компенсации, который мне необходимо выплатить за

выделяемый земельный участок.

К заявлению прилагаю:

Дата Подпись

Форма Ф-12

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

согласительной комиссии по рассмотрению споров

о местоположении выделяемого в счет земельной доли

земельного участка и размера компенсации за него

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2003 г.

Согласительная комиссия рассмотрела возражения участников

общедолевой собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование сельскохозяйственной организации)

к местоположению выделяемого гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

(паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) земельного участка в счет его земельной доли (свидетельство на право собственности на земельную долю серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), и (или) размеру компенсации

(дата)

участникам долевой собственности, оценила их обоснованность и вынесла следующие рекомендации:

1. Согласиться (или не согласиться) с местоположением выделяемого земельного участка в счет земельной доли

(описание местоположения)

2. Размер компенсации, выплачиваемой гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

участникам долевой собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование сельскохозяйственной организации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области

установить в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

(цифрой и прописью)

Председатель комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, фамилия, имя, отчество)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, фамилия, имя, отчество)