Документы и процедура оформления земли в собственность

Если вы хотите использовать свой земельный участок наиболее полно, а также распоряжаться им, вам следует оформить право собственности на него.

Именно участок, который зарегистрирован надлежащим образом, можно отчуждать без дальнейших трудностей. Если информация об участке не находится в расположении государственных органов, то такие участки являются лишь фактической собственностью граждан, ее можно оспорить.

Следовательно, для любого владельца земельного участка вопрос об оформлении права собственности на него является довольно актуальным. Данная процедура имеет ряд особенностей.

Способы оформления земельного участка

Каждый земельный участок принадлежит тому или иному собственнику. Если у земли отсутствует частный собственник, ее собственником является государство. В большинстве случаев гражданин приобретает участок в аренду после заключения соответствующего договора с органами местного самоуправления. При этом гражданин имеет возможность выкупить такой участок.

Для оформления участка в собственность существует ряд путей:

- Бесплатное оформление участка для льготных категорий граждан. Например, это инвалиды и участники ВОВ, многодетные семьи и молодые специалисты в области

сельского хозяйства. Им предоставляются бесплатно участки под ИЖС и под ЛПХ. К данной категории относятся и лица, которые получили участки в рамках «дачной амнистии»;

- Выкупить участок, находящийся в муниципальной собственности, если вы являетесь его арендатором. Осуществить это можно, если:
- Вами на предназначенном для садоводства и огородничества участке возведены подсобные постройки (например, гараж, баня и т. д.). При этом необходимо, чтобы право собственности на них было также зарегистрировано;
- Вами на участке под ИЖС или ЛПХ, находящемся в аренде, был построен жилой дом. При этом необходимо, чтобы он был введен в эксплуатацию, а право собственности на него было зарегистрировано;
- Вы являетесь членом садоводческого товарищества или кооператива. В такой ситуации до конца 2020 года для вас процесс оформления права собственности будет осуществлен в упрощенном порядке;
- Приобрести посредством заключения сделки;
- Приобрести в порядке наследования;
- Приобрести посредством торгов или аукциона;
- Через суд. Данный способ применяется в основном по истечении срока арендного договора.

Шаг первый. Уточнение и фиксация границ

Чтобы определить границы участка, следует вызвать соответствующего специалиста, прошедшего аккредитацию. Межевальные работы и составление документации осуществляет кадастровый инженер. Им будут выставлены соответствующие метки в соответствии с координатами. Данная услуга является платной, существует ряд факторов, влияющих на ее стоимость. Важную роль играет площадь участка, его расположение и срочность самой процедуры.

Следует отметить, что обязанность по оплате межевания возлагается в полном объеме на заявителя.

Перед этим заключите договор оказания услуг, указав в нем стоимость и срок осуществления межевания. После этого кадастровый инженер посетит ваш участок, определит его площадь и установит его границы. На основании данных сведений будет составлен межевой план, который вы получите как в электронном, так и в бумажном виде.

Шаг второй. Обращение для постановки на кадастровый учет и оформления в собственность

По окончании межевальных работ и после получения межевого плана обратитесь в Росреестр, подготовив все необходимые документы. Именно данный орган обладает компетенцией по ведению реестра прав на недвижимое имущество. Сотрудники Росреестра должны принять представленные вами документы, предоставить соответствующую расписку об их получении и согласовать с вами дату выдачи документа, подтверждающего ваше право собственности. Для этого просто заполните заявление в соответствии с установленным образцом.

Вы можете осуществить подачу документов лично, через портал Росреестра или же через многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг.

Следует отметить, что за государственную регистрацию необходимо платить государственную пошлину.

Шаг третий. Получение документа, подтверждающего ваше право собственности

Документом, подтверждающим постановку земельного участка на кадастровый учет и ваше право собственности, является выписка из ЕГРН. Она содержит исчерпывающую информацию об участке, а также указание собственника.

Если вы выкупаете участок, который был арендован у местной администрации, в обязательном порядке получите постановление главы администрации, в соответствии с которыми участок отчуждается. Обратитесь в администрацию, изъявив в заявлении

свое желание выкупить участок по предъявляемой цене. Если решение будет положительным, вы сможете оформить с представителями муниципалитета соответствующий договор купли-продажи, а впоследствии на его основании осуществить регистрацию право собственности в органах Росреестра.

Если вы являетесь арендатором участка под ИЖС и возвели на нем дом, а затем зарегистрировали на такой дом право собственности, вы обладаете правом выкупа участка в упрощенном порядке. Просто подпишите договор купли-продажи и заплатите определенную в нем сумму.

Стандартный срок, по истечении которого документ, подтверждающий право собственности, будет готов, составляет десять дней.

Для разных способов оформления права собственности на участок требуются различные документы. Например, вы можете получить участок посредством наследования, в соответствии с договором аренды или в ходе сделки по приобретению.

Существует ряд документов, которые являются обязательными во всех случаях:

- заявление в установленной форме, содержащее вашу подпись (или же вашего представителя);
- документ, удостоверяющий вашу личность (оригинал и копия);
- доверенность, которая заверена у нотариуса, на основании которой от вашего имени выступает ваш представитель;
- документ, подтверждающий ваше право на землю (например, договор купли-продажи, договор аренды и др.);
- кадастровый план земельного участка;
- квитанция, подтверждающая оплату государственной пошлины.

Если вы приобрели участок посредством купли-продажи или по договору дарения, также представьте следующие документы:

- договор, подтверждающий действительность сделки, заверенный у нотариуса, если это требуется;
- документ, удостоверяющий личность продавца, и документ, устанавливающий его право на землю.

Если вы получили участок по наследству, не забывайте, что в течение шести месяцев с момента открытия наследства существует вероятность объявления иных наследников.

Затем вы имеете право обратиться в Росреестр, представив следующие документы:

- свидетельство, полученное у нотариуса, подтверждающее, что вы являетесь наследником участка;
- свидетельство о смерти лица, которое являлось собственником участка;
- документы, подтверждающие отсутствие построек на участке;
- справка, содержащая рыночную стоимость участка;
- справка, содержащая информацию о месте, где зарегистрирован наследодатель;
- выписка из ЕГРН;
- если земля находится в садовом некоммерческом товариществе, то представьте также его устав.

Если вы обладаете землей в соответствии с договором бессрочного пользования или договором аренды, представьте также ряд следующих документов:

- разрешение соответствующего комитета местной администрации, выданное в соответствии с вашим личным заявлением;
- акт приема-передачи;
- геодезический, генеральный, межевой план и план из БТИ.

Если участок был приватизирован, направьте заявление в соответствующий орган, который владеет землей, представив выписку из кадастра. При этом все строения, которые расположены на участке, должны быть предварительно оформлены в

собственность. В результате участок будет предоставлен вам безвозмездно, продан вам или же в предоставлении участка вам будет отказано.

Если земельный участок передается безвозмездно, то оформляется письменное решение, а если продается, то оформляется договор купли-продажи. Оформление права собственности в последнем случае допустимо лишь после того, как вся сумма выкупа будет уплачена.

В такой ситуации направьте в Росреестр решение о безвозмездной передаче участка или соответствующий договор, чтобы осуществить оформление права собственности на участок.

Следует отметить, что расположение на участке жилого дома, право собственности, на который зарегистрировано, дает право его собственнику оформить сам участок в упрощенном порядке. Когда сборы необходимых документов будут закончены, сотрудники Росреестра примут их и обозначат дату, когда вами будет получен, подтверждающий ваше право собственности.

Оформить участок земли в собственность становится довольно затруднительно, если вы утратили документы, закрепляющие ваши права на него.

В таком случае существует несколько решений:

- Найдите продавца, у которого вы купили данный земельный участок. Заключите с ним договор купли-продажи вновь, а затем зарегистрируйте переход права собственности в органах Росреестра;
- Обратитесь в суд, чтобы доказать, что вы являетесь собственником участка. Для вынесения судом положительного решения подтвердите, что вы исправно платите налог на землю, имеете членскую книжку, за вами закреплен участок. В качестве доказательств вы можете использовать свидетельские показания. После вынесения судом решение о признании права собственности вы сможете на данном основании осуществить регистрацию в

Росреестре;

- Если участок выделен для определенного круга лиц, в первую очередь приватизируйте землю, а затем выделите соответствующие доли для каждого лица и осуществите межевальные работы. Затем одновременно поставьте участок на кадастровый учет и зарегистрируйте право собственности на него.

Следует отметить, что данные способы на практике являются довольно сложным, однако во многих случаях по-другому оформить право собственности на участок возможным не представляется.

Оформление по дачной амнистии

В настоящее время сохраняет свое действие упрощенная процедура регистрации земельных участков, известная под названием «Дачная амнистия». Сведения о праве собственности на такие участки заносятся в ЕГРН без определения их границ. Таким образом, отсутствуют затраты на межевальные работы.

Право на упрощенную процедуру оформления участок возникает у следующих граждан:

- которым участок был предоставлен для осуществления подсобного или дачного хозяйства, для ведения садоводства или огородничества, строительства подсобных построек и жилого дома;
- которые имеют все необходимые документы, являющиеся подтверждением их прав как владельцев недвижимости, если эти документы были выданы ранее без установления границ;
- которые желают осуществить переоформление права бессрочного пользования на право владения участком.

Если вы оформляете участок в упрощенном порядке, то формирование кадастрового плана обязательным не является.

Например, мы можете оформить право собственности на садовый участок посредством обращения к регистратору с

соответствующими документами и заявлением. При этом необходимо уплатить государственную пошлину.

Стоимость оформления участка

Обязательным предоставление квитанции, подтверждающей оплату государственной пошлины, не является. Обязанность по проверке данной информации возлагается на сотрудника Росреестра. Вы имеете право оплатить государственную пошлину в терминалах Сбербанка, в интернете, на почте.

В случае отсутствия в течение 5 дней после подачи документов информации о внесении денежных средств, право собственности оформлено не будет.

Согласно Информационному письму Минэкономразвития Д23и-2207 за регистрацию дачного участка, участка под ИЖС и равнозначных участков составляет 350 руб.

В соответствии со статьей 333.33 Налогового Кодекса Российской Федерации оформление иных объектов недвижимости стоит 2 000 руб.

Если вы подаете заявление через портал государственных услуг и оплачиваете государственную пошлину в интернете, стоимость будет снижена на 30%. В соответствии с Налоговым Кодексом правом бесплатного оформления земли обладают малоимущие, ветераны ВОВ, а также Герои Российской Федерации и Советского Союза.

Изменения в законодательстве по оформлению прав собственности

В соответствии с Федеральным Законом № 361-ФЗ от 03.07.2016 года внесены изменения в Федеральный Закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Он содержит нормативную базу, регулирующую процесс оформления

собственности на земельный участок.

Если вы являетесь владельцем участка под садоводство или огородничество на протяжении большого количества времени, обязательно ознакомьтесь с положениями статьи 39 Федерального закона № 218-ФЗ, чтобы осознать необходимость оформления права собственности на ваш участок, так как оно не было оформлено ранее.

До июля 2016 года в качестве подтверждения права собственности выдавалось соответствующее свидетельство. В настоящее время оно не выдается, следует получить выписку из ЕГРН.

Согласно Федеральному Закону № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» договор аренды земельного участка не может препятствовать его выкупу.

Какие земли нельзя оформить в собственность

Граждане не имеют возможности оформить право собственности на земельные участки, находящиеся в ведении государственных структур, которые обеспечивают безопасность государства. Данные земли имеют свое особое стратегическое назначение, следовательно, они ограничены в гражданском обороте.

При это существует вероятность, что гражданин сможет проживать на данном участке в соответствии с договором социального найма. Однако право распоряжения такими участками предоставлено не будет.

Запрещено оформление права собственности на земли, которые необходимы Вооруженным Силам РФ для осуществления военных действий и проведения учений.

Запрещается передача во владение граждан участков, которые обладают значительной ценностью в области культуры или

истории. Причиной такого запрета является стоящая перед государством масштабная задача по сохранению культурного и исторического наследия Российской Федерации.