

Как оформить право собственности на землю в 2018 году?



Оформление земельного участка в собственность на территории России проводится в обязательном порядке. При этом только государственные органы являются гарантией защиты прав владельца.

Оформление земли в собственность

Законодательство предполагает реализацию права на собственность земли с использованием нескольких способов, которые зависят от того, каким образом приобретается такой специфический объект:

- в ходе проведения мероприятий наследственного или дарственного характера, а также по сделкам купли-продажи или обмена;
- в результате приватизационного процесса по поводу надела, находившегося в государственной или муниципальной собственности (к примеру, при регистрации частной собственности на землю под строением);
- в случае использования земли как одной из форм уставного капитала при ее передаче другому юридическому лицу.

Проведение сделки на право собственности на землю является лишь начальным этапом. Соглашение будет считаться окончательно оформленным только после государственной регистрации права владения земельным наделом, что в данном сегменте юриспруденции является обязательным условием.

Каждая операция по регистрации участка земли в частное пользование различается и зависит от того, каким путем была

она приобретена: с помощью заключения сделки, денационализации или передана по наследству. Каждый случай требует отдельного рассмотрения.

В процессе оформления права на владение землей, перешедшей в ходе проведения договорных мероприятий (обмена, купли-продажи), включая и процедуру регистрации данной привилегии в результате дарения, обращайтесь в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с соответствующими актами.

В перечень документов, необходимых для оформления недвижимого имущества, входят:

- Обращение по поводу регистрации права собственности (заполняется в отделении Федерального органа по утвержденному образцу);
- Удостоверение личности обратившегося субъекта (если заинтересованное лицо проводит сделку через своего ходатая, то последний обязан предоставить заверенную у нотариуса доверенность и свой общегражданский паспорт);
- Чек об уплате государственной пошлины с предоставлением как оригинала, так и ксерокопии;
- Выписка из ЕГРН;
- Соглашение купли-продажи вместе с письменным и нотариально заверенным согласием обеих сторон, совершающих процедуру;
- Официально утвержденные документы от участника процесса, отчуждающего земельный надел: общегражданский паспорт, акт о праве на недвижимое имущество, каким может быть свидетельство о праве собственности на отчуждаемый объект.

При ознакомлении с проблемой оформления права на владение земельным участком обратите внимание на величину государственного налога, взимаемого в ходе оказания услуги. Если, земельный надел покупается в частную собственность для индивидуального строительства на нем жилого дома, дачного

строения или создании огородного или садового хозяйства, то размер госпошлины составляет 350 рублей (в случае, когда оформляется лишь доля земельного надела сельскохозяйственного назначения, налог равняется 100 рублям).

При покупке земли с другой целью (возведение нежилого строения) государство с физического лица возьмет 2000 рублей госпошлины. Для юридических лиц ее величина за оформление регистрации земли возрастает до 22 тысяч рублей.

Для осуществления процедуры регистрации права на недвижимое имущество в виде земли, перешедшей в качестве наследственной массы, обращайтесь в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии со следующей документацией:

- выдержкой из государственного кадастрового паспорта с данными о земельном наделе;
- удостоверением личности заявителя (у доверенного лица должно быть нотариально заверенное свидетельство о праве участия в процедуре оформления и общегражданский паспорт);
- свидетельством, которое подтверждает право заявителя на участие в процедуре наследования;
- платежным чеком об уплате госпошлины;
- обращением об оформлении права, засвидетельствованным в отделении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии в соответствии с установленным образцом.

Процедура проведения документирования с целью приватизации надела земли более трудоемка. Сначала обратитесь в государственный орган, который владеет данным участком как собственник, для чего предоставьте выдержку из кадастрового паспорта.

На протяжении 14 дней уполномоченная организация обязана принять и утвердить постановление о:

- предоставлении участка земли заявителю на бесплатной

- основе согласно Земельному кодексу РФ;
- предоставлении недвижимого имущества за плату;
- отказе в передаче земли.

В первом случае, когда земля передается бесплатно, то заявитель должен получить от государственного или муниципального органа соответствующее решение в письменной форме. Когда постановление предусматривает оплату, то заявителю направляется соглашение купли-продажи для ознакомления с ним. В случае согласия с решением государственного органа, уплачивайте выкупную цену и регистрируйте земельный участок.

Затем в ходе оформления и регистрации права на владение землей представьте такие документы:

- обращение о регистрации;
- чек об уплате государственной пошлины;
- постановление органов власти о выделении надела земли в частное владение или соглашение о купле-продаже;
- общегражданский паспорт;
- выдержку из кадастрового паспорта с информацией о земельном объекте.

В случае, когда частный дом, который принадлежит заявителю, расположен на участке земли, являющимся собственностью государства или муниципального органа власти, то стать владельцем участка намного проще. Претенденту дается преимущественная привилегия в процессе приобретения.

В статье 28 Земельного кодекса существует закрытый список условий, в соответствии с которыми органы государственной или муниципальной власти могут отказать в реализации данного права. По другим причинам отказ считается незаконным действием.

Где можно оформить право собственности на землю

Тип государственного органа, в который следует обратиться подателю заявления, определяется с учетом того, каким образом выкупается или предоставляется земельный надел. Например, земля принадлежит муниципалитету или государству. Тогда обращайтесь с заявлением в Комитет по управлению имуществом, который является структурным подразделением данного органа власти.

Возьмите с собой общегражданский паспорт или другое удостоверение личности и их дубликаты. В результате рассмотрения дела Комитет выдаст постановление о передаче надела новому собственнику.

На основании решения производится процедура составления межи на реальном участке земли и оформляется кадастровый паспорт. Только после этого делянка вносится в Единый кадастровый реестр. Этому наделу присваивается единственный идентификационный номер, что поможет определять его среди многих сотен и тысяч подобных объектов. Затем представитель органа власти и заявитель могут заключить договор купли-продажи.

В случае получения земли в порядке наследственного процесса или наличия ранее принятого муниципалитетом решения о передаче в собственность данного участка, необходимости в оформлении договора нет. При этом не имеет значение, кто приобретает недвижимость – физическое или юридическое лицо.

На завершающем этапе оформления подайте всю необходимую документацию в территориальное отделение Росреестра. При отсутствии такой возможности осуществите данную процедуру посредством многофункционального центра предоставления услуг. Продолжительность их оказания в последнем случае несколько увеличивается, поскольку вся информация о новом собственнике и

другие документы направляются работниками МФЦ в Росреестр. Сведения, поданные в Федеральную службу регистрации, кадастра и картографии, обрабатываются в ускоренном темпе.

Стоимость оформления земли в собственность

Каждый гражданин России имеет право зарегистрировать на собственное имя земельный надел совершенно бесплатно. Оплачивается только стоимость государственной пошлины, размер которой составляет 350 рублей. Земля уже под фактическим частным домом будет стоить немного дороже, так как пошлина возрастет до 2000 рублей.

При отказе хотя бы одного родственника, проживающего в доме, от участия в приватизации, необходимо заверение данного факта у нотариуса. Это повлечет за собой дополнительные расходы в размере одной тысячи рублей.

Таким образом, общая сумма финансовых затрат на приватизацию земли может достигнуть 10 тысяч рублей. Суммарное время регистрации собственности не зависит от личного участия или привлечения опытных в этом деле юристов и составляет около 2-х месяцев.

Можно ли оформить право собственности на землю бесплатно

В соответствии с государственными актами, граждане имеют возможность бесплатно оформлять землю в случае, если участок:

- выдается под дачное или садовое ведение хозяйства;
- предназначен для постройки частного дома или гаража;
- передается путем его наследования;
- является землей, которая передается по праву бессрочного использования.

Но при этом необходимо соблюсти два важных условия:

- Земельный надел передан заявителю до времени вступления в действие Земельного кодекса, т. е. до 30.10.2001 г.;
- Имеется разрешение на использование надела только под частную застройку или ведение хозяйства.

Кроме этого, у претендента должна быть документация о выделении участка земли муниципальным органом, свидетельство из хозяйственной книги о том, что земля предоставлялась под садоводческие или другие сельскохозяйственные нужды.