

Как оформить земельный участок в собственность у администрации?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как приобрести земельный участок в собственность у администрации?



Оформление земельного надела в собственность в стандартном порядке (при покупке, наследовании, дарении) – процедура многим знакомая. Но возникают ситуации, когда получение земельного надела предполагается из государственного фонда. Процесс узаконивания перехода прав собственности на данное имущество имеет ряд особенностей юридического характера.

Пакет документов в данном случае намного шире, чем при стандартной сделке. Обстоятельства переоформления имущественных прав на землю различаются по основаниям передачи земельного участка в пользование со стороны местной администрации:

- выделение надела по договору аренды;
- предоставление земли в пользование на неопределенный срок;
- оформление участка земли при наличии на нем узаконенного жилого строения.

Таким образом, в каждом случае вопрос перехода права собственности решается в индивидуальном порядке, в зависимости от обстоятельств конкретного дела.

Как оформить землю в собственность

у администрации

Процесс узаконивания прав собственности на земельные участки регламентируется нормами Федерального закона от № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Перевод юридического статуса земель, входящих в фонд садоводческих товариществ, осуществляется в соответствии со статьей 49 вышеназванного закона.

Дачные земли, предоставленные в советские времена на основании книжек о членстве в товариществах дачников, не учтены в государственном едином реестре. Таким образом, чтобы иметь возможность проводить с данными участками сделки, необходимо их юридически оформить и получить разрешение на приобретение права собственности на них.

Алгоритм последовательных действий при оформлении государственных земель в частную собственность следующий.

Проведите процедуру по обособлению надела от смежных с ним земель.

Несмотря на то, что земля юридически находится в государственной собственности, расходы на межевание несет заявитель. Основным моментом в данном мероприятии является урегулирование всех вопросов с соседями по поводу установления границ между территориями. Затем заключите договор с землеустроительной организацией, имеющей лицензию на проведение данного вида работ.

По результатам проведения кадастровых мероприятий (измерение площади участка, установление межевых знаков и т. д.) вам будет предоставлено заключение об обособлении границ вашего участка (межевой план).

Подготовьте обращение о постановке участка на учет в реестре кадастра и последующем оформлении права собственности в уполномоченный орган.

Собрав все имеющиеся документы, подтверждающие правовые основания пользования земельным наделом, и межевой план подавайте их в территориальный орган службы Росреестра вместе с заявлением. При принятии пакета документации сотрудник уполномоченного органа выдает расписку в их получении и указывает дату готовности документа о проведении регистрационных действий по переходу права собственности.

Подать документы на регистрацию можно также через многофункциональные центры, тем самым избежав длительного ожидания в очередях. Для проведения регистрационных действий необходимо оплатить государственную пошлину в сумме 2 тысяч рублей (для физических лиц) и 22 тысяч рублей (для юридических лиц).

Получите документ, подтверждающий регистрацию права собственности.

В выписке из реестра прав на недвижимость указана исчерпывающая информация о земельном участке (технические характеристики участка, наименование собственника).

При выкупе надела земли, предоставленного ранее на основании договора аренды, получите распоряжение органа муниципальной власти о выделении участка в собственность. Затем оформите договор с представителями муниципалитета, и внесите стоимость участка на бюджетный счет. Как правило, в расчет берутся кадастровые расценки. В случае наличия на предоставленной земле жилого дома, участок будет выделен вам без проведения аукциона.

На основании заключенного с местной администрацией договора вы сможете зарегистрировать право собственности на участок в территориальном органе Росреестра.

Оформление участка земли начинайте со сбора технической и правоустанавливающей документации.

В стандартный пакет документов для регистрации перехода прав

собственности входят следующие бумаги:

- обращение на бланке, утвержденном регистрационной службой, о возможности внесения изменений в реестр прав на недвижимое имущество;
- документы, являющиеся основанием возникновения прав на земельный участок (постановление органа местного самоуправления о выделении земельного участка в собственность, договор аренды с установлением возможности льготного выкупа участка земли, акт о возможности использования земельного надела на бессрочный период, договор купли-продажи);
- паспорт участка, содержащий кадастровые сведения;
- план разграничения участка земли по отношению к соседним наделам (межевой план);
- квитанция об уплате обязательного сбора за регистрационные действия (государственная пошлина).

Все действия регистрационного характера, направленные на переход права собственности на объект недвижимости, совершаются только при предъявлении документа, удостоверяющего личность. При обращении в службу кадастра через представителя не забывайте оформить его права нотариальной доверенностью.

При получении участка в порядке наследования, дополнительно в территориальный орган службы Росреестра предоставляются следующие документы:

- документ о наследовании, выданный и удостоверенный нотариусом;
- справка, предоставленная бюро технической инвентаризации о наличии или отсутствии строений на земельном наделе;
- документ о кадастровой стоимости земли;
- выписка из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (подтверждает права собственника);
- если участок входит в состав садоводческого товарищества, то предоставьте заверенный устав СНТ.

При получении земельного надела в порядке бессрочного пользования для регистрации прав собственности дополнительно предоставьте:

- постановление органа местного самоуправления о выделении земельного участка в собственность;
- межевой план земельного участка;
- документ о наличии построек на земле;
- акт передачи земли.

При приватизации участка земли в связи с наличием на нем жилого строения подавайте заявление в орган муниципалитета, в ведении которого находится земля. К обращению приложите выписку из плана кадастрового учета.

Заблаговременно пройдите процедуру узаконивания прав на объект строительства. При предъявлении документа о собственности на жилой дом или дачу вы вправе рассчитывать на получение участка в безвозмездном порядке.

Бесплатное предоставление участка проходит оформление через постановление комитета по землеустройству. При принятии решения органом местного самоуправления об отказе в безвозмездной передаче земли и предоставлении возможности выкупить участок, оформляйте с администрацией договор купли-продажи.

Земельные участки могут находиться в частной собственности или принадлежать государству. Органы государственной власти в лице муниципалитетов вправе сдавать, принадлежащие им земли в аренду. В дальнейшем, при добросовестном использовании надела (в соответствии с целевым назначением) арендатор вправе выкупить его из государственного ведения.

Возможности приобретения права собственности на государственные угодья следующие:

- получить участок земли бесплатно в результате обладание юридическим статусом, для которого предусмотрены

государственные льготы в виде улучшения жилищных условий (родители, воспитывающие трех и более детей, граждане, имеющие группу инвалидности, пользователи дачных участков);

- выкупить участки вправе граждане, пользующиеся наделом земли по договору аренды, заключенному с местной администрации на протяжении 3 лет и более;
- приватизировать земельные наделы вправе лица, построившие на предоставленном государством участке объекты (дачные или жилые дома, гаражи, бани и т. д.);
- бесплатно получить участок земли вправе члены дачных товариществ и кооперативов в результате «дачной амнистии»;
- купить участок в результате проведенного аукциона (участник, предложивший наибольшую цену вправе рассчитывать на приобретение участка);
- получение земельного надела по результатам судебного разбирательства (данный вариант распространен в случае окончания срока действия договора аренды на землю и передачи ее другому лицу).

Затраты на узаконивание своих прав на земельный участок, полученный из государственного фонда составят 2 тысячи рублей в общем порядке и 350 рублей за регистрацию собственности на участок сельскохозяйственного назначения. Для юридических лиц процедура оформления земельного надела в собственность будет стоить 22 тысячи рублей.

При получении согласия от местной администрации на выкуп земельного участка, цена надела будет определяться в процентном соотношении к его кадастровой стоимости. Это показатель определяется исходя из расположения земельного участка по отношению к городским поселениям и объектам социальной инфраструктуры, его размеров и возможности возведения построек.