

Как оформить земельный участок в собственность в 2018 году?



Под оформлением участка в собственность или регистрацией права собственности на землю подразумевается акт признания и закрепления государственными органами факта появления у лица права собственности на землевладение.

Исполнение такой процедуры относится к компетенции регистрирующих органов, которые предоставляют выписки из Единого государственного реестра недвижимости. Любые юридически значимые действия касаются государственной регистрации прав на недвижимое имущество регламентируются нормами федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года.

Порядок оформления земельного участка в собственность

Для того, чтобы оформить землю в собственность в 2018 году, существует определенный порядок, состоящий из нескольких этапов.

Этап 1 – установление границ

Если границы землевладения еще не установлены, то начните процедуру оформления имущества в собственность с установления земельных границ посредством проведения межевых работ. Обратитесь в кадастровую службу для вызова инженера.

Процесс ожидания очереди на исполнение бесплатных работ по межеванию может продлиться до шести месяцев, поэтому при желании оформить участок в кратчайшие сроки, обратитесь за

помощью частной компании, которая обладает необходимой лицензией. Обойдется это в сумму примерно от 5000 до 10000 рублей.

Проведением межевых работ и оформлением сопутствующих технических документов занимаются кадастровые инженеры, состоящие в специальной саморегулируемой организации. Форма и параметры землеустройства устанавливаются при помощи приборов, имеющих связь с органами Росреестра. Такие работы выполняются на платной основе, их точная стоимость определяется с учетом размера землеустройства, его удаленности и срочности процедуры.

Границы устанавливаются в таком порядке:

- проведение подготовки и установление цены за оказание услуг по межеванию земли;
- оформление технического проекта;
- уведомление собственников соседних территорий о планируемой процедуре межевания;
- вынесение границ на местности путем установки межевых знаков;
- определение координат на основании знаков на границах оформляемого землеустройства;
- определение параметров объекта;
- разработка межевого плана.

Далее вместе с ответственным специалистом подготовьте и подпишите акт о межевании границ территории. После оформления вам будет выдан готовый пакет документации, который подготавливается на бумажном носителе и в электронной форме.

Этап 2 – процедура кадастрового учета

После исполнения межевых работ посетите Кадастровую палату для того, чтобы поставить выделенное землеустройство на кадастровый учет. Для упрощения процесса по сбору бумаг, государственными органами предоставлена возможность записаться посредством электронной очереди. Также запись возможна при помощи личного кабинета на портале госуслуг и посредством телефонного звонка.

Для проведения процедуры кадастрового учета, подготовьте комплект бумаг, состоящий из:

- подлинника вашего общегражданского паспорта или доверенности, удостоверенной нотариусом (в случае представления интересов другого лица);
- межевого плана, определяющего границы землевладения;
- платежного документа по госпошлине.

Явившись в уполномоченный орган, составьте заявление о выделении землевладения из ведения муниципалитета, воспользовавшись установленным образцом, а также уплатите надлежащую сумму госпошлины. После экспертизы представленных бумаг, регистратор выдает расписку в получении документов, в которой обозначена дата получения готовой кадастровой документации.

В течение двухнедельного срока уполномоченным органом осуществляется проверка правильности подготовки и достоверности полученных сведений. Земле назначается уникальный номер, объект подвергается кадастровому учету в ЕГРН, подготавливается кадастровый план и паспорт участка. Документация выдается в соответствии с распиской по паспорту или нотариальной доверенности.

Этап 3 – вынесение постановления

По завершении процедуры кадастрового учета, запишитесь на прием в администрацию. Это необходимо для получения постановления главы муниципалитета в отношении отчуждения земель, находящихся в ведении муниципальной власти.

Заранее подготовьте следующую документацию:

- заявление с просьбой передать образованное землевладение в собственность;
- подлинники и копии кадастрового плана и паспорта, а также выписку из него;
- копию документа об уплате госпошлины.

В случае, если перевод земли происходит на платной основе, внесите необходимую сумму по реквизитам, полученным в отделе земельных ресурсов местной администрации. После того, как постановление главы муниципального образования получено, подпишите с администрацией договор о передаче объекта либо договор купли-продажи. Далее необходимо зарегистрировать переход землевладения в собственность.

После указанных мероприятий приступайте к регистрации возникших прав на участок.

После подготовки комплекта надлежащей документации, отправьтесь в МФЦ или Росреестр для подачи заявления. Помните, что проще сделать это через многофункциональный центр, так как именно этот орган направлен на предоставление профессиональных государственных услуг. Кроме того, существует электронная очередь и извещения по смс, а также организован высокий сервис и работа опытных специалистов.

Имейте в виду, что в МФЦ срок подготовки документов дольше на два дня. Это обусловлено тем, что здесь осуществляется прием представленных бумаг и последующая их переадресация Росреестру. Тем не менее сегодня многофункциональные центры приобретают все большую популярность.

Чтобы закрепить право собственности на конкретную землю, соберите пакет бумаг, который состоит из:

- вашего общегражданского паспорта;
- надлежащим образом заполненного заявления;
- документов-оснований предоставления правомочий на объект недвижимости;
- правоутверждающей документации (при переоформлении ранее полученного права – это свидетельство о государственной регистрации);
- документации, являющейся доказательством того, что кадастровые работы в отношении землевладения исполнены (при первичной процедуре кадастрового учета).

Процедура оформления земли в собственность при различных способах ее приобретения может отличаться (при покупке, аренде, наследовании и тому подобное). По этой причине и список необходимой документации может быть разным.

Процесс оформления права собственности на землю приобрел значение не так давно. В прошлом граждане не уделяли ей должного внимания, а попросту отчуждали землевладения другим лицам, несмотря на отсутствие надлежащих бумаг.

Сейчас процедура оформления права собственности на участок упрощена. В связи с этим после заключения договора приобретатели стремятся быстрее воспользоваться своими правами на землю. В этом содействуют некоторые положения.

Приобретение землевладения по договору

При получении имущества на основании соглашения о продаже или дарственной, имейте в виду, что предмет сделки должен обладать кадастровым номером, а его границы должны быть установлены при межевании.

Чтобы осуществить такого рода сделку, необходим лишь договор, зафиксированный письменно. Однако если недвижимостью владеют несколько собственников, то сделка подлежит нотариальному заверению.

Переход земли по наследству

Чтобы получить унаследованное землевладение, соберите комплект документов, состоящий из:

- свидетельства о праве на наследство, полученного в нотариальной конторе по истечении полугода после ухода наследодателя из жизни;
- документации на землю, подтверждающей правомочия усопшего.

Иногда складывается так, что бумаги для оформления участка в собственность отсутствуют, имеется лишь свидетельство о праве

на наследство.

В качестве примера можно привести такую ситуацию. Гражданин Н. погиб три года назад. Ему принадлежали домовладение и земельный участок в поселке. Право собственности на дом было оформлено данным гражданином в установленном законом порядке.

При этом на землю документы отсутствовали, было только старое соглашение о передаче участка в аренду, заключенное с организацией, которая уже не действует. В результате для продажи домовладения вместе с землей, наследнику пришлось поставить участок на кадастровый учет, присвоить ему уникальный номер, провести межевые работы, и только после этого оформлять объект из аренды в собственность.

Оформление в собственность землевладения, на котором размещен дом

Из вышеприведенного примера видно, что ситуации, когда участок под домовладением не оформлен в собственность хозяина дома, довольно распространены. Нередко земля является муниципальной собственностью. Процедура приватизации участка под домовладением дает возможность перевести муниципальное землевладение в частную собственность.

Процесс приватизации земли по сути является сходным с оформлением права на квартиру. Для получения разрешения на приватизацию посетите местные органы власти, а после этого – отделение Росреестра.

Бессрочное землепользование

Право бессрочного пользования землей возникло еще в эпоху Советского Союза, и оставалось актуальным до 2015 года. В то время любое лицо наделялось правом на получение землевладения в собственность в бесплатном порядке. Сегодня тоже есть возможности по использованию данного правомочия.

Нормами законодательства было установлено право предоставления

участка в пользование в соответствии с дачной амнистией, то есть упрощенным способом. Для этого подготовьте заявление и докажите факт длительного землепользования.

Другой вариант заключается в подаче иска в суд. Для этого подготовьте доказательства того, что участок не был захвачен самовольным образом. Государственным органом будет вынесено решение, согласно которому можно получить объект недвижимости в собственность. Соберите старую документацию о предоставлении земли в бессрочную эксплуатацию или пригласите свидетелей, которые смогут подтвердить ваши слова.

Стоимость оформления земли в собственность в 2018 году

Порядок уплаты и исчисления размера государственной пошлины, предназначенной для отчисления в бюджет, установлен в 2015 году и применяется по сей день.

Если обратиться к подразделу, касающегося лишь землевладений, то подразделение осуществляется с учетом:

- собственника – гражданин либо организация;
- категории земель – для сельского хозяйства либо общие;
- первичности процедуры регистрации – регламентирование «дачной амнистии»;
- способа получения права собственности.

Сумма государственной пошлины составит:

- при стандартной регистрации перехода права на имущество к организации – 22000 рублей;
- при стандартной регистрации перехода права на имущество к гражданину – 2000 рублей;
- при регистрации землевладения для ЛПХ и дачного хозяйства гражданином – 350 рублей;
- при регистрации земельной доли для ЛПХ и дачного хозяйства гражданином – 100 рублей;

- при регистрации сельскохозяйственного участка – 350 рублей;
- при регистрации земельной доли сельскохозяйственного назначения – 100 рублей.

Отсюда следует, что установление суммы госпошлины требует информации о владельце, первичности регистрации, основании оформления права собственности и категории участка.

Какие земли нельзя оформить в собственность

Последовательность оформления права собственности на земельное владение предполагает подразделение данного мероприятия на подготовку и саму регистрацию. При подготовке требуется проверка возможности документальной фиксации передачи земли к частному владельцу. Однако в нашей стране имеются территории, которые приватизировать невозможно ввиду определенных ограничений, установленных законодателем.

К таким участкам причисляют:

- отнесенные к ведению ФСБ;
- участвующие либо планируемые к участию в мероприятиях для удовлетворения нужд вооруженных сил Российской Федерации;
- приобщенные к заповедным территориям.