

# Как оформить земельный участок в собственность в 2018 году?



Под процедурой оформления надела в собственность или регистрацией права собственности на землю понимается совершение акта о признании и подтверждении государственными органами возникшего права на конкретное землевладение.

Совершение подобных действий отнесено к компетенции уполномоченных в области государственной регистрации органов. Происходит это посредством выдачи выписки из ЕГРН. Любые юридические действия, связанные с регистрацией прав на недвижимость, совершаются согласно предписаниям закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

## Как оформить землю в собственность в 2018 году

Часто бывает так, что участок под домовладением не оформлен в собственность хозяина этого дома. Указанное не является необходимым, однако если надел, расположенный у принадлежащей вам недвижимости, захотят застроить, противостоять этому будет невозможно. Помимо сказанного, вы не сможете осуществлять строительство объектов на данной земле.

**Целесообразность оформления надела под жилым домом в собственность обоснована такими моментами:**

- в целях исключения захвата недвижимости;
- для обеспечения права на продажу дома совместно с участком;
- для возведения строений хозяйственного типа.

Сама процедура оформления надела в собственность на сегодняшний день происходит в несколько этапов.

### **Сбор документации**

В первую очередь внимательно просмотрите имеющиеся бумаги. При покупке земельного участка, у бывшего владельца должна быть документация, подтверждающая права на указанное имущество. Это означает, что надел должен быть поставлен на кадастровый учет и сведения о нем должны быть зафиксированы в ЕГРН. В таких обстоятельствах, переход права собственности на участок и домовладение происходит одновременно и сопровождается составлением одного договора.

Если надел, на котором расположен жилой дом, является собственностью муниципальных органов, произведите его выкуп или приватизацию на безвозмездной основе. Также возможно оформление аренды с дальнейшим выкупом.

**Зарегистрировать можно лишь наделы, которые прошли процедуру межевания и поставлены на кадастровый учет.**

Новый закон, регламентирующий оформление права собственности на недвижимое имущество и участки, определяет, что посещать органы Росреестра два раза не придется, ведь регистрацию производят в рамках одной процедуры, присваивая при этом уникальный номер.

### **Явка в Росреестр или МФЦ**

После того, как комплект требуемой документации готов, предъявите в органы Росреестра или МФЦ надлежащим образом составленное заявление. Оптимальный вариант на сегодняшний день – обращение в многофункциональный центр, так как его деятельность направлена на оказание компетентных услуг. Кроме того, функционирует электронная очередь и уведомления по смс, а также создан удобный график работы. Прием ведут грамотные специалисты.

При этом время завершения процедуры через МФЦ дольше на два дня. Это объясняется тем, что многофункциональные центры лишь производят прием документации, после чего переадресуют ее Росреестру. Тем не менее общее число сделок с недвижимым имуществом, проводимых через МФЦ, постоянно увеличивается.

### **Оформление заявления и уплата государственной пошлины**

Если вы решили обратиться в многофункциональный центр, необходимое заявление напечатает сам оператор, а вам останется лишь его подписать. В Росреестре составлять заявление вы будете собственноручно.

Размер государственной пошлины определяется исходя из того, какова категория землевладения, и в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ. Приобщите копию платежного документа к комплекту других требуемых бумаг, а подлинник оставьте у себя.

### **Предоставление расписки о получении документации**

После того, как поданные бумаги будут внимательно проверены оператором, он выдаст вам расписку в получении, в которой указывается дата явки для получения готовых документов. Кроме того, в расписке указывается информация о номере обращения, при помощи которого можно следить за статусом процедуры.

Для этого воспользуйтесь официальным сайтом Росреестра или МФЦ. Отказ в предоставлении государственной услуги возможен при неверной подготовке необходимых для оформления прав на имущество документов.

### **Получение документов**

**Свидетельства о праве собственности на недвижимость отменены с 2017 года, теперь их заменяют выписки из ЕГРН, которые отображают все сведения об имуществе: уникальный номер, местоположение, ФИО собственника.**

Исполнение процедуры, независимо от того, какова категория землевладения, происходит в семидневный срок при обращении в

Росреестр, и в девятидневный – при посещении МФЦ. Это период может быть сокращен до трех и пяти дней соответственно, если сделка оформлена нотариально.

**Чтобы зарегистрировать право собственности на надел, заранее подготовьте документацию, состоящую из:**

- документа, удостоверяющего вашу личность;
- заявления с просьбой осуществить регистрацию;
- правоустанавливающих бумаг;
- правоутверждающей документации (при переоформлении права, предоставленного в прошлом времени – это свидетельство о госрегистрации);
- бумаг, подтверждающих, что кадастровые работы проведены (при первичном прохождении процедуры кадастрового учета).

Начиная оформление права собственности на землю, не забывайте, что процедура может различаться в зависимости от того, каким способом надел был предоставлен в эксплуатацию (по сделке купли-продажи, при получении в аренду, при оформлении наследства и тому подобное). Это относится и к пакету документов, который нужно будет подготовить.

Процедура оформления прав на земельные участки стала актуальной не так давно. В прошлом граждане не особо задумывались над формальностями и оформляли отчуждение наделов без необходимых бумаг. Сейчас возможно оформление землевладений в собственность по упрощенной схеме, ввиду чего по завершении сделок, приобретатели пытаются в кратчайшие сроки узаконить свои правомочия. Основаниями к этому служат определенные моменты.

### **Приобретение надела посредством заключения сделки**

Приобрести землевладение можно путем заключения договора купли-продажи или оформления дарственной. Не забывайте, что допустимый для отчуждения надел должен быть размежеван и поставлен на кадастровый учет.

Чтобы провести подобную сделку, необходим лишь договор, который подготавливается в свободной форме. Исключительной является ситуация, когда участок находится в собственности двух или более лиц. В соответствии с положениями действующего законодательства, такого рода сделки обязательно удостоверяются нотариально.

### **Переход участка по наследству**

**Чтобы переоформить право на надел в рамках наследственного правопреемства, соберите такие бумаги:**

- свидетельство о праве на наследство, полученное в нотариальной конторе по истечении полугода с момента ухода собственника земли из жизни;
- правоустанавливающие бумаги, подтверждающие правомочия умершего в отношении участка.

Также возможно унаследовать недвижимость по завещанию. Существуют такие ситуации, когда из требуемой документации для переоформления прав на надел, имеется только свидетельство о праве на наследство.

В качестве примера может послужить следующий случай. Три года назад погибла теща, в собственности которой было домовладение и дачный участок. Дом она оформила в собственность надлежащим образом. А в отношении земли документации, кроме договора аренды, заключенного с ныне не функционирующим органом, не было.

Исходя из сложившихся обстоятельств, для отчуждения дома и участка земли, потребовалось подвергнуть последний постановке на кадастровый учет, проведению межевых работ, после чего оформить надел в собственность.

### **Приватизация участка, на котором расположено домовладение**

Вышеуказанным примером доказывается тот факт, что ситуации, при которых надел, на котором построен дом, не принадлежит

собственнику, довольно распространены. Чаще всего, в роли его собственника выступает муниципалитет. Процедура приватизации землевладения, на территории которого расположен дом, обеспечивает оформление муниципальной земли в собственность.

Процесс приватизации участка практически аналогичен приватизации жилых помещений. Для получения разрешения на безвозмездное оформление земли в собственность, обратитесь в местную администрацию, а после этого – в органы Росреестра.

### **Бессрочное землепользование**

Этот термин был известен еще в советское время и применялся до 2015 года. В то время любому гражданину обеспечивалось право на безвозмездное оформление права собственности за землевладение. Сегодня возможность применения подобных прав тоже не исключена.

Действующими правовыми нормами предусматривается возможность предоставления участков во владение в силу положений о дачной амнистии (по упрощенной схеме). Для исполнения такой процедуры, напишите необходимое заявление в соответствии с образцом, и докажите факт длительной эксплуатации надела.

В качестве альтернативного способа существует право обращения в суд. Подтвердите в процессе, что в данном случае не имеет места самозахват чужой территории. По итогам заседания будет вынесено решение, при наличии которого вы получите право оформления участка в собственность.

Заблаговременно соберите все имеющиеся бумаги, выданные в прошлом времени, подтверждающие получение надела в эксплуатацию или заручитесь поддержкой соседей, которые выступят в качестве свидетелей.

Любой гражданин России вправе безвозмездно получить землевладение в собственность. При использовании такого права, вам необходимо лишь уплатить госпошлину: как правило, ее сумма равна 350 рублям.

Надел, на территории которого возведен жилой дом, также возможно оформить в собственность на бесплатной основе. Но госпошлина в данном случае будет выше и составит 2000 рублей.

В случаях, когда кто-либо из прописанных в данном жилом помещении не желает принимать участия в приватизации, оформите соответствующую бумагу у нотариуса. Естественно, такая процедура является платной и стоимость ее зависит от того региона, где происходит ее оформление.

### **Оплата работы специалистов**

На сегодняшний день итоговая сумма расходов в рамках приватизации, включает в себя из суммы, потраченные на изготовление кадастрового паспорта органами БТИ, и затраты, направленные на вознаграждение специалистов. Обычно их работа оценивается примерно в 10000 рублей.

Но несмотря на то, будете ли вы участвовать в приватизации сами или прибегнете к услугам специалистов, срок ожидания останется одинаковым и составит приблизительно два месяца.