

Как оформить землю в собственность, если нет документов на землю?



Большинство людей, владеющих в течение долгого времени участками земли, не задумываются, что права на землю необходимо оформлять. Если человек планирует использовать свой надел земли самостоятельно, то процесс оформления правоустанавливающих документов для него не столь актуальный.

Но если в планах продать, подарить или оставить в наследство земельный участок, то придется позаботиться о наличии всех необходимых документов, иначе сделку нельзя будет оформить.

Какие документы нужны для оформления права собственности на землю? Что делать если не имеется разрешительных документов на участок? Рассмотрим подробно далее.

Как оформить землю в собственность, если нет документов на нее

Наиболее распространенный способ оформления земельного участка без правоустанавливающих документов, это узаконивание возведенной на нем постройки. С этой целью подавайте заявление в службу Росстрстра, предварительно получив кадастровую документацию на землю (кадастровый паспорт, план межевания территории).

Вопрос о возмездности сделки по передаче участка в частную собственность решается специально уполномоченной комиссией по землеустройству. В отдельных случаях, земля на основании распоряжения государственного органа может быть передана на бесплатной основе.

В целях узаконивания своих прав на участок земли соберите следующие документы:

- обращение в адрес уполномоченного органа;
- платежный документ об оплате государственной пошлины;
- нормативный акт государственного органа о разрешении передачи земельного участка в собственность за плату или безвозмездно;
- паспорт кадастрового учета земельного участка;
- план, составленный в процессе межевания земель.

Если участок не поставлен на кадастровый учет, то придерживайтесь следующего алгоритма действий:

- организуйте проведение межевания (разграничение надела от смежных территорий);
- получите на руки межевой план, согласованный с владельцами соседних наделов;
- напишите официальное обращение в кадастровую службу о необходимости оформления кадастрового паспорта земельного участка (к заявлению приложите план межевания, и оплаченную квитанцию в сумме государственной пошлины за проведение юридически значимых действий).

Государственная пошлина за постановку на учет земельного надела составляет 200 рублей для физических лиц и 600 рублей для организаций.

Подать заявление на получение кадастрового паспорта можно и через многофункциональные центры. Данная услуга организована, чтобы заявитель имел возможность записаться заранее на прием к специалисту, сократив тем самым время ожидания в очереди, а также получить подробную консультацию о составе пакета документов для постановки участка на учет в кадастровом органе.

После представления заявления и необходимой документации возьмите у сотрудника службы расписку в их получении. Также в

данной расписке будет указана дата, когда вы сможете забрать готовый экземпляр кадастрового паспорта. Как правило, время постановки участка на учет в кадастровом органе не занимает более пяти рабочих дней, в том случае если документ о межевании земли составлен в соответствии с требованиями законодательства.

Перед постановкой участка на кадастровый учет необходимо осуществить следующие действия:

- заключите договор с квалифицированной геодезической организацией на осуществление кадастровых работ;
- согласуйте с соседями вопрос о необходимости разграничения участков (уладить спорные моменты по поводу установления границ смежных наделов);
- направьте владельцам соседних наделов уведомления об осуществлении межевых работ сотрудниками геодезической организации (соседи вправе присутствовать при установлении границ между их участками во избежание ущемления их интересов);
- контролируйте процесс межевания, осуществляемый сотрудниками компании по землеустройству.

Процесс подготовки и осуществления кадастровых работ занимает, как правило, один – два месяца, при отсутствии претензий о разграничении территорий со стороны соседей.

Уведомить соседей о планируемой процедуре межевания необходимо за месяц. При отсутствии реакции с их стороны, опытные юристы рекомендуют направить уведомления еще раз и выждать 30 дней.

Если при таких обстоятельствах мотивированного ответа от хозяев смежных наделов не поступит, то можно смело проводить межевание в отсутствие соседей. В случае судебного разбирательства относительно правомерности разграничения территорий у вас на руках будут все доказательства соблюдения процедурных моментов.

Однако в данном случае придется запастись терпением, процесс

узаконивания прав на земельный участок будет долгим и трудоемким.

Довольно распространенное явление, когда хозяин участка, не имеет подтверждения своих прав на распоряжение землей. Документы выдавались на получение возможности пользоваться наделом давно, и владелец до настоящего времени не позаботился, чтобы оформить права на землю в рамках действующего законодательства.

В представленном случае для закрепления права собственности на участок вам понадобятся следующие документы:

- заявление на регистрацию права собственности;
- документ (решение или постановление) уполномоченного органа о выделении участка земли для целевого использования;
- документ, подтверждающий оплату госпошлины;
- документ о постановке надела на кадастровый учет.

Если указанных документов нет в наличии или данные в них устарели, то придется процесс оформления прав собственности начать с восстановления недостающих документов.

Узаконить право собственности на земельный участок без документов возможно, если на участке возведен жилой дом. Таким образом, в качестве документа, подтверждающего права на земельный участок будет выступать свидетельство о праве собственности на дом.

На начальном этапе узаконивания прав на землю возможно без кадастрового паспорта и межевого плана.

Очень часто возникают ситуации, когда в качестве правоустанавливающего документа на участок владельцем предъявляется только нормативный акт советского образца о выделении земли.

На основании этого документа вы не можете зарегистрировать

право собственности, и соответственно продать, подарить или завещать по наследству земельный надел. При таких обстоятельствах вам придется организовать кадастровые и межевые работы, а также получить соответствующие бумаги (кадастровый паспорт, план межевания), прежде чем начать процесс оформления своих прав.

Обязательна в данном случае процедура межевания земельного участка. С этой целью решите все проблемные вопросы по поводу установления границ смежных наделов с владельцами соседних участков. В противном случае процесс оформления прав на землю может значительно затянуться.

Земельное законодательство устанавливает запрет на передачу земель в частную собственность в следующих случаях:

- земля находится в ограниченном обороте (на ее использование распространяется действие нормативных актов публичного характера);
- на интересующем заявителя участке возведены постройки, принадлежащие другим лицам;
- постройка, расположенная на земельном участке не признана жилой или является незавершенной;
- участок входит в состав территорий водного или лесного фонда;
- надел является территорией заповедников.

В отдельных случаях вопрос оформления земельных участков в собственность при наличии вышеуказанных обстоятельств может быть решен путем перевода земли в другую категорию и снятия ограничений на ее оборот. Но эти тонкости решаются применительно к конкретной ситуации, с учетом мнения государственных органов, в ведение которых находятся участки.

Как восстановить утраченные

документы на землю

Процесс восстановления утраченных или устаревших документов следует начать с обращение в орган муниципалитета. После восстановления правоустанавливающих справок, дальнейшая процедура оформления необходимых документов будет проходить в службе Росреестра.

Чтобы подстраховать себя, разместите информацию об утере документов в печатных изданиях вашего муниципального образования. Таким образом, вы предотвратите ситуацию, когда недобросовестные граждане заявят о своих правах на принадлежащий вам участок.

В содержании объявления укажите месторасположение земельного надела, имя владельца и технические характеристики участка. Также в данной публикации укажите, что ранее выданные документы в связи с их утерей считаются недействительными.

Для получения дубликата свидетельства о праве собственности предъявите в службу регистрации следующие документы:

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- газетная вырезка о признании утерянных документов недействительными;
- квитанция об оплате государственной пошлины;
- паспорт.

В содержании обращения укажите причину восстановления документа (утеря, порча и т. д.). После принятия документов сотрудником службы регистрации вам будет выдана расписка в их получении и указана дата обращения за готовым экземпляром дубликата.

Таким образом, практически любые вопросы, касающиеся отсутствия необходимых документов на землю вполне решаемы, только придется потратить на это значительное количество времени и сил.