

Как оформить землю в собственность, если она в бессрочном пользовании?



В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации допустимо переоформление участков земли из аренды в собственность. Приобретение права собственности означает приобретение способности распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению без каких-либо ограничений (кроме установленных на законодательном уровне).

Как перевести землю из бессрочного пользования в собственность

Для перевода участка из аренды, не ограниченной определенным сроком, в собственность, обязательно получите постановление администрации того муниципального образования, в котором участок располагается. Однако перед этим поставьте его на кадастровый учет, где ему будет присвоен соответствующий номер, и получите кадастровый паспорт.

Кадастровые документы можно получить в Федеральном Управлении по единому учету земли, кадастра и картографии. Отправьте заявку для вызова кадастрового инженера, в чью компетенцию входят технические работы, необходимые для составления кадастровых плана и паспорта.

Доверьте все технические работы специалисту. Однако сами обязательно получите копию кадастрового плана, на котором расположены земли, принадлежащие вашему району. Для получения данного документа обратитесь в соответствующий комитет администрации вашего муниципального образования.

По завершении работ составьте акт согласования границ, который должен быть в обязательном порядке подписан всеми лицами, которые владеют соседними участками. В случае отсутствия добровольного согласия соседей на подписание данного акта, обратитесь в суд арбитражной юрисдикции для разрешения данного спора.

Всю документацию направьте в Федеральное Управление по единому учету земельных участков, кадастра и картографии. Впоследствии ваш участок будет поставлен на кадастровый учет с составлением паспорта и плана.

Направьте выписку из данного паспорта, а также ксерокопии документов и договор бессрочной аренды в администрацию вашего муниципального образования.

Администрацией будет вынесено соответствующее постановление, в соответствии с которым участок будет передан из аренды в собственность. При наличии на участке зданий, которые были возведены вами, вы получите право на льготную стоимость. Следует отметить, что стоимость является различной в каждой из субъектов Российской Федерации.

Для оформления свидетельства, подтверждающего право собственности, направьте в Федеральное Управление государственного регистрационного центра заявление, паспорт, кадастровые документы и соответствующее постановление администрации. На оформление свидетельства законодатель отводит срок в один месяц.

Для успешного прохождения процедуры оформления подготовьте следующие документы:

- заявление в администрацию;
- договор, в соответствии с которым действует бессрочная аренда;
- выписки из кадастра;
- вынесенное администрацией постановление;
- квитанцию, подтверждающую оплату участка;

- квитанцию, подтверждающую оплату регистрации;
- удостоверяющий вашу личность документ;
- заявление в Федеральное Управление государственного регистрационного центра;
- копии вышеперечисленных документов.

Внимательно ознакомьтесь со статьей 445 Гражданского Кодекса РФ, которая регламентирует порядок оформления участка. После получения договора от госслужащих вы имеете право в течение месяца отправить извещение о вашем согласии или отказе заключить сделку.

При невозможности достижения согласия с государственными органами по данному вопросу вы имеете право составления соответствующего протокола разногласий. Для ответа на данный протокол установлен срок в один месяц. Ответ будет заключаться в принятии протокола или же в отказе разрешать указанные противоречия.

На практике встречаются случаи, когда государственные органы тем или иным образом уклоняются от заключения договора. В таком случае вы имеете право в соответствии со статьей 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации обратиться в суд для принуждения заключить договор. Однако стоит отметить, что все указанные в данной статье правила должны быть соблюдены, это будет проверяться судом. Если же вы не направляли протокол разногласий и не получили на него соответствующий отказ, суд может отказать вам в удовлетворении вашего иска.

Перед тем, как подать иск для дальнейшего рассмотрения дела в судебной инстанции, направьте в государственный орган договор купли-продажи участка, который содержит приемлемые для вас условия, подготовлен вами.

По окончании составления и подписания данного документа будет осуществлена государственная регистрация права на участок.

В соответствии с Федеральным законом, регулирующим государственную регистрацию прав, для регистрации потребуются

следующие документы:

- Заявление о проведении данной регистрации;
- Договор, в соответствии с которым участок был куплен;
- Квитанция, подтверждающая уплату госпошлины;
- Учредительные документы юридического лица;
- Документ, подтверждающий права доверенного лица представлять интересы организации;
- Документы, подтверждающие наличие прав на участок. К ним относятся, в частности, договор купли-продажи и свидетельство, подтверждающее право бессрочного пользования участком.

Госпошлина составляет 1000 рублей для физических лиц и 15 000 рублей для лиц юридических. Ее сумма регламентируется подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового Кодекса РФ.

Сотрудники Росреестра имеют право требовать от вас документы, подтверждающие право собственности на каждое расположенное на вашем участке строение. Это необходимо для дальнейшего определения стоимости участка.

Следовательно, кадастровая стоимость участка определяется при наличии на нем какого-либо сооружения. Стоимость участка без построек составляет его выкупную цену. Она устанавливается в соответствии со статьей 36 Земельного Кодекса Российской Федерации, зависит от рыночной цены.

Сотрудники Росреестра проверят законность осуществляемой сделки, порядок составления договоров, наличие преимущественного права. Имеет место и проверка законности льготной стоимости участка. Она может быть установлена лишь в случае наличия свидетельства, подтверждающего права на здание, которое расположено на вашем участке, было возведено вами.

Не забывайте, что каждый документ, который вы подаете, должен иметь свою копию. По окончании регистрации подлинники будут вам возвращены.

После того, как заявка и документы будут поданы, сотрудники Росреестра осуществляют их проверку на законность, подлинность и правильность. Для данной проверки установлен срок, составляющий месяц. Если у сотрудника возникли какие-либо подозрения относительно допущенных нарушений, он имеет право приостановить процесс регистрации на срок, не превышающий один месяц. В течение данного срока заявителю следует представить всю необходимую дополнительную документацию, которая от него потребуется.

В соответствии с положениями статьи 19 Федерального закона о государственной регистрации прав в случае отсутствия дополнительной информации, которая должна была поступить от заявителя по требованию сотрудника, Росреестр обладает правом отказа в регистрации.