

Варианты оформления земли в собственность по закону РФ



Чтобы начать пользоваться участком земли по его назначению, необходимо знать, к какой категории земель относится территория. Кроме этого, узнайте заранее процесс оформления сделок с земельной собственностью, чтобы учесть все необходимые детали и особенности.

Как можно оформить землю в собственность

Знайте, что вариантом получить землю в распоряжение и владение несколько, они зависят от способа приобретения:

- На основании гражданско-правовых договоров;
- В процессе приватизации земельного участка, которым владеет муниципалитет или федеральные органы исполнительной власти;
- Переоформление прав на землю в процессе передачи территории в качестве уставного капитала другому юридическому лицу.

Осуществив приобретение земельного участка путем заключения договора и осуществления передачи прав от собственника другому лицу, обратитесь в органы регистрации недвижимого имущества и регистрации земельных участков. Только после внесения данных о земельном наделе в соответствующие органы получите документы, подтверждающие его права.

Знайте, что каждый из перечисленных выше вариантов получения земли в собственность оформляется индивидуально с определенными особенностями.

Земля приобретается на основании любого правового договора:

- Договор купли-продажи земельного надела;
- Договор мены;
- Договор аренды;
- Путем передачи собственности в дар.

Чтобы завершить процесс приобретения по договору земли в собственность, обратитесь в органы Росреестра и зарегистрируйте приобретенный участок.

Чтобы участок был зарегистрирован в качестве имущества нового собственника, необходимо подготовить следующие бумаги:

- Строго по образцу заполняете бланк в Росреестре, в котором заявляете необходимость регистрации приобретенного участка земли в собственность;
- Паспорт гражданина, оформляющего права на землю, если применяются услуги представителя, то представить нотариальную доверенность на осуществление действий по регистрации имущества;
- Оригинал и копия документа, который подтверждает оплату государственной пошлины за регистрацию земельного участка;
- Кадастровая документация на участок земли;
- Договор гражданско-правового характера, который применялся для осуществления передачи прав между сторонами. Если есть согласие сторон на сделку, то нотариально заверьте его;
- Правоустанавливающие документы в отношении собственника продаваемого или передаваемого участка земли, его паспорт и иные необходимые документы.

Важно заранее получить информацию о том, сколько стоит оформить землю в собственность.

В зависимости от назначения применения земельного участка стоимость будет разной:

- Если приобретается территория для возведения жилых помещений для индивидуального проживания и ведения подсобного хозяйства, то стоимость пошлины составит 350 рублей;
- Если регистрируете пай в земельном наделе сельскохозяйственного назначения, то размер пошлины составит 100 рублей;
- Если на территории планируется возвести конструкции нежилого строительного объекта, то оплатить надо 2000 рублей;
- Для юридических лиц, приобретающих земельный надел, стоимость пошлины составляет 22000 рублей.

Получая землю в собственность в процессе наследования имущества погибшего наследодателя, учтите, что самым сложным моментом в получении земли станет сбор документации.

Все варианты наследования учесть сложно, изучите базовый набор документов, необходимых для получения земли в наследство:

- Оригинал документа, подтверждающего гибель наследодателя. Заранее подготовьте копию этого документа;
- Выписка из ФМС о последнем месте регистрации;
- Паспорт;
- При наличии документа завещательного характера, необходимо предъявить его оригинал, на котором стоит подпись нотариуса, проверявшего документ на соответствие закону;
- Бумаги, которые могут быть применены для наследников обязательной доли, если именно таким образом получаете собственность.

Учтите, что при вступлении в наследство в отношении земельного участка, необходимо понимать, что документы могут понадобиться разные. Уточнить список бумаг можно у нотариуса, но базовые документы требуются при любом варианте наследования собственности.

Существуют дополнительные документы, к которым относятся, например, бумаги, подтверждающие степень родства наследника и наследодателя.

В качестве доказательства родства применяются следующие документы:

- Свидетельство о заключении брака – необходимо представить оригинал выжившему супругу;
- Свидетельство о рождении наследника – необходимо представить детям наследодателя.

После этого этапа наступает момент сбора документации в отношении земельного участка, который подлежит переходу по праву наследования.

Базовые документы для осуществления этого этапа следующие:

- Конкретный вид гражданско-правового договора, который применялся при осуществлении сделки владельцем участка;
- Справки из специальных служб о том, что долги за данным участком не числятся ни по налоговым сборам, ни по коммунальным платежам;
- Акт проведенной оценки рыночной стоимости имущества, подлежащего наследованию;
- Документы из БТИ.

Заранее проконсультируйтесь в БТИ о полном перечне документов, которые необходимо представить со стороны технической документации.

Часто наследование земельного надела затягивается по причине запутанного механизма получения и подготовки всех необходимых документов, если у наследодателя они не были обнаружены в полном объеме. Это может вызвать нежелательные сложности, которые допустимо решить с помощью юристов.

Оплата услуг специалиста может быть весьма существенной, но это поможет избежать ошибок, из-за которых наследник может

лишиться собственности, если не успеет без уважительных причин вовремя подать все документы.

Если услуги юриста применяются, то оформите на него доверенность на ведение наследственного дела и опишите в ней все полномочия и обязанности посредника. После этого заверьте нотариально этот документ.

Осуществить приватизацию в отношении участка земельного массива сложно. Определите собственника требуемого участка земли. Обратитесь с заявлением в соответствующий расположению участка орган исполнительной власти. Приложите к заявлению выписку из кадастрового реестра в отношении участка земли.

После подачи заявления муниципалитет или орган исполнительной власти в течение 2 недель принимает одно из следующих решений:

- На основании норм ЗК РФ передать землю в пользование заявителю бесплатно;
- Передать права пользования и распоряжения в отношении указанного земельного участка за установленную специальной комиссией плату;
- Отказать в передаче земли в пользование или в собственность заявителю.

Если принято решение передать землю заявителю бесплатно, то об этом будет указано в письменном ответе. Решение с заверительными подписями должностных лиц передается в руки нового пользователя земли. Если же земля продается в пользу заявителя, то необходимо рассмотреть договор купли-продажи в отношении заявленного участка. Если устраивают все пункты, то заключайте договор и приобретайте участок у государственных органов.

После осуществления предыдущего этапа положительно, зарегистрируйте собственность в установленном государством порядке.

Для этого соберите следующие документы:

- Составленное заявление о регистрации от имени владельца земли;
- Доказательство оплаты установленной государственной пошлины за оказание услуги регистрации права на землю;
- Письменное решение органов государственной исполнительной власти о передаче земли на конкретном основании в пользу гражданина;
- Паспорт;
- Данные из кадастрового плана участка земельного массива.

Оформление бесплатно выделенного участка

Понятие бесплатного оформления земли в собственность весьма ошибочно. Бесплатно можно подать все подготовленные документы в орган регистрации земельного участка для получения свидетельства на право собственности в отношении конкретного участка земли.

Рассматривайте этот вопрос следующим образом:

- Дополнительные услуги, которые предлагают нотариусы и юристы в оформлении документов, можно не оплачивать и индивидуально заниматься всеми бумагами;
- Однако, учтите стоимость обязательных пошлин, которые, в зависимости от вида землепользования участка, могут быть от 100 рублей до 22000 рублей;

Естественно, что размер пошлины определяется типом участка, категорией землепользования, субъектом правовых отношений с участком земли: юридическое или физическое лицо. Факторов, влияющих на определение размера пошлины, не много, но о них стоит навести справки.

Отдельно рассмотрите вопрос о регистрации участков земли, которые в начале 1990-х годов распределялись среди населения в безвозмездное использование. Чтобы определить статус таких

участков земли, чтобы закрепить свое право на них, обратитесь в представительство Росреестра.

С собой возьмите следующие бумаги:

- Паспорт гражданина России;
- Доверенность с нотариальной подписью, если заявитель пользуется услугами представителя;
- Заявление о регистрации земельного участка, которое составляется в Росреестре под наблюдением специалиста Росреестра;
- Кадастровая документация в отношении участка земли;
- Документы, на основании которых владелец может подтвердить свои права на собственность.

Оформление пустующей земли в частную собственность

Если у гражданина возникло желание приобрести землю в собственность у государства, при этом инициатор не знает, кому конкретно принадлежит участок земли, то оформить такой надел будет проблематично и долго.

Оптимальный вариант для приобретения земли в собственность заключается в том, чтобы найти собственника или его правопреемников и составить с ними договор купли-продажи в отношении участка.

Для ускорения процесса, составьте обращение в местную администрацию для осуществления поиска владельца земельного надела. Если найден собственник, то процедура приобретения земли осуществляется в отношении конкретного участка собственника.

Если собственник не найден, то выполните следующие мероприятия:

- Подайте заявление в администрацию населенного пункта, к

- которому относится участок земли;
- В заявлении подробно изложите факт обнаружения земли без хозяина, опишите намерение получить землю в собственность;
 - Соберите все документы, которые накопились за период поиска владельцев участка земли, сюда же добавьте заявления в муниципалитет о розыске владельцев земли;
 - Далее ждите завершения постановки земельного участка на кадастровый учет на год органами исполнительной власти;
 - После постановки на учет участка земли подайте заявление на его приобретение в аренду у государства.

Формируется специальная комиссия при администрации населенного пункта, которая собирает документы по вопросу бесхозной земли и передает дело в суд. Если суд сочтет доказательства бесхозности надела достаточными, территория поступит в собственность муниципалитета. После этого можно арендовать землю у государства.

Делая вывод, учтите факт расположения дома, находящегося в собственности гражданина, который оформляет участок земли. Получить права собственника на землю становится намного проще и быстрее, так как у владельцев недвижимости, расположенной на территории приобретаемого участка государственной земли, есть право в приоритете приобрести муниципальную территорию под домом.

Существует особый список причин, на основании которых муниципалитет вправе отказать собственнику дома в предоставлении земли. Иные причины отказа со стороны муниципалитета или органов исполнительной власти недопустимы.