

УДК 349.412

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

*Цыкина С.А., студентка, тел. 8(929) 797-79-05, sveta.czykina@mail.ru
Научный руководитель – ст.препод. Цаповская О.Н.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *земельный участок, акт, договор, регистрация права, владелец.*

В данной статье рассмотрен порядок проведения регистрации права собственности на земельный участок.

Регистрация права собственности на земельный участок возможна при одновременном сочетании двух составляющих: участок должен быть сформирован, и у владельца должны быть основания им пользоваться.

У большей части населения нашей страны есть земельные участки. Многие владеют землей еще с советских времен и не знают, что значит формирование участка. И уверены, что к ним это вообще отношения не имеет. Эта уверенность быстро пропадает, как только дело доходит до любой сделки с участком, включая дарение и завещание. Оказывается, что земля, которой они владеют, и земельный участок — это немного разные вещи. Разница заключается в следующем. В отличие от просто земли, земельный участок (ЗУ) имеет четко установленные границы, до сантиметров высчитанную площадь и только к нему одному относящееся местоположение. Все эти показатели зашифрованы государством в одном уникальном числовом наборе, именуемом кадастровый номер. [1]

В настоящее время совершить сделку с землей, приобретенной до 2001 г., еще можно, но правительство готовит население к тому, что скоро такая возможность будет утрачена. И тогда для совершения любых операций земля сначала должна стать ЗУ. Процедура превращения земли в ЗУ и называется его формированием. Состоит она из нескольких этапов:

Этап первый – межевание, работа в «полях».

Этап второй – межевание, камеральные работы.

Этап третий – межевой план.

Этап четвертый – кадастровый учет.

Объект права (ЗУ) определен и зарегистрирован в ЕГРН. Чтобы право на ЗУ было зарегистрировано, владельцу предстоит доказать, что у него есть надлежащие основания. Основания – это исходная документация на право пользования ЗУ, выданная владельцу при выделении или получении участка (Рисунок 1). Такая документация называется правоустанавливающей. [2,4,5]

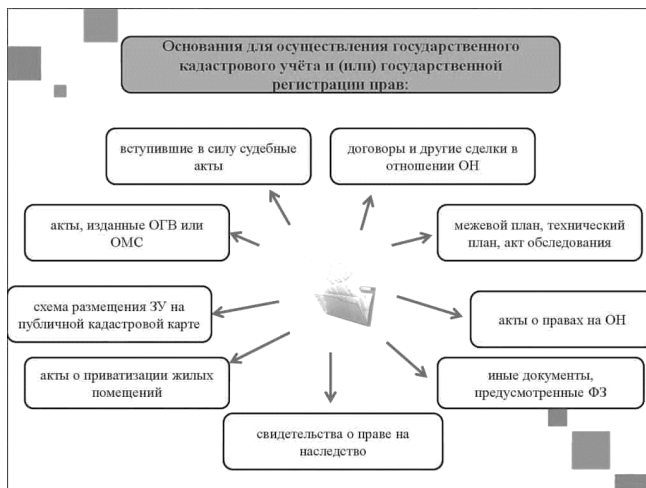


Рисунок 1 – Основания для регистрации права

Для подтверждения права владельца на участок эти документы предоставляются в регистрирующий орган. Рассмотрим виды исходной документации для установления права на ЗУ.

1. Любые акты госорганов и местных органов власти о выделении ЗУ или предоставлении их в собственность, выданные до 2001 г., признаются правоустанавливающими документами. К ним относятся:

- постановления о предоставлении участка по ЗК РСФСР от 1923 г.;
- решения исполкомов местных советов об отводе ЗУ для ИЖС;
- решение о предоставлении ЗУ в пожизненное наследуемое владение по ЗК РСФСР от 1991 года;
- акт, свидетельство на право собственности; свидетельство на право пожизненного наследуемого владения ЗУ;
- свидетельство на право бессрочного (постоянного) пользования ЗУ;
- любые документы, выдаваемые в колхозах и совхозах.

Все эти документы, действовавшие в разное время, утвержденные министерствами или ведомствами формы сохраняют свою актуальность и сейчас. Переоформляются они в современные документы только при желании собственника ЗУ.

С сентября 2006 г. была введена «дачная амнистия». Процедура оформления документов на ЗУ и строения на них упростилась максимально. Для ре-

гистрации достаточно предъявить любой правоустанавливающий документ на землю и декларацию об участке, заполненную на специальном бланке владельцем участка. Межевание при этом проводить не требуется. Упрощенная процедура оформления касается не всех участков, а тех, которые выделялись до 2001 года для следующих целей: ИЖС; индивидуальные гаражи; участки в некоммерческих товариществах СНТ, ДНТ; участки для огородничества; участки для ЛПХ. Оформление строений на таких ЗУ по упрощенной схеме, т.е. без разрешения на ввод их в эксплуатацию действует до: для расположенных на землях ИЖС — до 01.03.2018 г.; для остальных — до 01.01.2020 г.

2. Безвозмездные договоры. Один раз в жизни получить безвозмездно в собственность ЗУ может каждый гражданин. Для этого гражданин подает заявление в местные органы власти о предоставлении ЗУ. Заявителя ставят очередь, которая движется медленно. Учитывая, что свободных ЗУ в населенных пунктах не так много и выделяют их в первую очередь разного рода льготникам, то ждать придется долго. Бесплатно получить ЗУ в собственность можно также при оформлении договора дарения. Чаще всего эта сделка происходит между родственниками.

3. Возмездные договоры. Платная передача земли в собственность происходит при совершении сделок следующего характера: покупка государственной земли с аукциона; выкуп ЗУ под жилым домом без проведения торгов (если он построен на землях ИЖС); покупка ЗУ у частных лиц и организаций; обмен ЗУ с другими собственниками.

4. Наследство. Еще одно основание для признания государством права на ЗУ — это вступление в наследство. Наследник после смерти наследодателя должен заявить о своем праве и через шесть месяцев получить у нотариуса свой правоустанавливающий документ — Свидетельство о праве на наследство. [1]

Регистрация права на ЗУ — не самая сложная для владельца процедура. Нужно знать только несколько вещей.

Идти нужно в одно из нижеперечисленных мест на свой выбор: в ближайшее отделение Росреестра; в любой на территории России МФЦ; в отделение почты России; идти никуда не надо, а можно просто вызвать регистратора на дом.

Процесс регистрации начинается с приема требующихся документов. Владелец участка подписывает заявление о проведении госрегистрации, заполненное на специальном бланке ответственным работником, ведущим прием. Надо предъявить документ, удостоверяющий личность, и правоустанавливающие документы на ЗУ. Также обязательно нужно оплатить госпошлину. Она составляет 350 рублей. Документы поданы. Заявителю дается расписка о их приеме. Регистрация длится не более 9 дней.

Если препятствия для регистрации обнаружены, то заявитель получит Уведомление о приостановке регистрации с подробным описанием причин. Если препятствия будут устранены в течение 3 месяцев, регистрация возобновится. Если устранить их не представляется возможным, в регистрации будет отказано. И придется отстаивать свое право в судебном порядке. Если же регистратор не обнаружит препятствий для регистрации, данные заносятся в ЕГРН, и в назначенный срок владелец получает Выписку из ЕГРН, подтверждающую его право собственности на ЗУ. [2,3]

Библиографический список:

1. Как зарегистрировать право собственности на земельный участок [Электронный ресурс]. URL: <https://grazhdaninu.com/zhilishhnoe-pravo/zemlya/registratsiya-prava-sobstvennosti.html>
2. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / Нужный А.И., Хвостов Н.В., Цаповская О.Н., Ларина С.Н. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 1 (156). С. 30-35.
3. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
4. Цыкина, С.А. Возможности размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 88-90.
5. Цыкина, Т.А. Дачная амнистия, изменения после 1 марта 2018 года / Цыкина Т.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 91-93.

HOW TO REGISTER THE PROPERTY RIGHT TO THE LAND

Tsykina S. A.

Keywords: *land plot, act, contract, registration of right-wah, owner.*
This article describes the procedure for registration of ownership of land.