

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Об особенностях оформления права собственности на земельный участок, предоставленный до 30 октября 2001 года, рассказали специалисты Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу

В 2001 году начал действовать новый Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Так, с 30.10.2001 граждане вправе владеть земельным участком на праве аренды или праве собственности на основании требований, установленных действующим земельным законодательством.

Такие виды владения земельным участком, как постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение для предоставления гражданам, прекратили существовать и впредь на таком праве гражданам не предоставляются.

Нередко граждане обращаются в Росреестр с вопросом: «У меня есть земельный участок, передали его давно в бессрочное пользование, документы старые на руках имеются. Люди говорят, что в бессрочное пользование участки уже не дают, переоформлять надо, новые документы получить, а как это сделать?»

Следует заметить, что с 2006 года существует упрощенный порядок оформления прав на земельные участки («дачная амнистия»). Это значит, что граждане вправе оформить право собственности на предоставленный до 30.10.2001 им земельный участок. Несмотря на то, что «дачная амнистия» действует уже 14 лет, вопросы по оформлению гражданами прав на земельные участки с последующей государственной регистрацией в установленном законом порядке до сих пор являются актуальными. Ведь некоторые до сих пор не воспользовались упрощенным порядком оформления земли в собственность.

Суть упрощенного порядка оформления и регистрации прав граждан на земельные участки заключается в следующем: государственная регистрация права собственности на земельные участки осуществляется без принятия

решения органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность, на основании заявления гражданина и ранее выданных ему документов.

Так согласно пункту 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданин может зарегистрировать право собственности на земельный участок, который предоставлен до введения в действие Земельного кодекса на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, а также, если он предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. При этом в случае, если в документах на земельный участок не указано право, на основании которого предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, то такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности.

Однако в перечисленных правилах приобретения права собственности на ранее предоставленный земельный участок есть исключения. Так, гражданин не сможет оформить земельный участок в собственность, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность. В таком случае гражданин вправе обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении ему земельного участка на праве аренды.

Основания для регистрации права собственности на вышеуказанные земельные участки определены в статье 49 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно части 1 статьи 49 Закона о регистрации государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса, осуществляется на основании следующих документов:

1) акта о предоставлении гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акта (свидетельства) о праве гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемой органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право гражданина на указанный земельный участок.

Ещё одна категория граждан, которые вправе оформить права собственности на предоставленные до 30.10.2001 земельные участки, это граждане к которым перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на них.

Государственная регистрация прав собственности на вышеуказанные земельные участки осуществляется в соответствии с частью 2 статьи 49 Закона о регистрации. Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется, и права собственности регистрируются на основании:

1) свидетельства о праве на наследство либо иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

2) одного из документов, устанавливающего или удостоверяющего право гражданина (любого прежнего собственника) указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

Следует подчеркнуть, что право собственности прежнего собственника на здание (строение) или сооружение, расположенное на таком земельном участке, должно быть обязательно зарегистрировано в установленном законом порядке (на территории города Междуреченска права регистрировались до 1997 года – в БТИ, с 1997 по 1999 – в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству).

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина, размер которой установлен Налоговым кодексом РФ.

Так за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, размер госпошлины составляет – 350 рублей (пп.24 п.1 ст. 333.33 НК РФ).