

Как правильно оформить права на земельные участки

Заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Свердловской области Наталья Тришина выступила экспертом Управления Росреестра по Свердловской области в рамках обучающего семинара «Основы земельного законодательства и практика их применения».

Мероприятие состоялось на площадке «Уральской палаты недвижимости» с целью повышения квалификации агентств и брокеров по недвижимости.

В ходе семинара Наталья Сергеевна напомнила положения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», регулирующие упрощенный порядок регистрации прав собственности граждан на земельные участки, гаражи, пояснила что необходимо учитывать при подготовке пакета документов для подачи заявления в Росреестр, рассказала о возможных основаниях приостановления регистрации.

«Для того, чтобы зарегистрировать право собственности на земельный участок в упрощенном порядке, гражданину необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок. Это может быть акт о предоставлении земельного участка, изданный органом местного самоуправления либо органом государственной власти; акт либо свидетельство о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом в установленном законом порядке; выписка из похозяйственной книги о наличии права на земельный участок (в том случае, если земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ))», – отметила Наталья Тришина.

«На территории Екатеринбурга практически не осталось участков, имеющих разрешенное использование «для личного подсобного хозяйства», поэтому по выпискам из похозяйственной книги зарегистрировать права на земельные участки, имеющие иное разрешенное использование («для индивидуального жилищного строительства», «для жилищных нужд» и т.д.), не получится. Если же земельный участок до сих пор имеет разрешенное использование «для ведения ЛПХ», то необходимо обратиться в администрацию района, поселка, села, муниципального образования, на территории которого находится земельный участок, для предоставления выписки из похозяйственной книги. Также выписка из похозяйственной книги должна подтверждать, что сведения о земельном участке были внесены в книгу до вступления в силу Земельного кодекса РФ –до 30.10.2001», – подчеркнула эксперт.

Документами, устанавливающими (удостоверяющими) право гражданина на земельный участок, могут являться нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование, решение суда.

Инвентаризационные описи, документы о выплате членских взносов либо квитанции об уплате земельного налога не рассматриваются как документы-основания для регистрации права собственности на земельный участок. Домовая книга подтверждает лишь регистрацию в жилом доме по месту жительства.

Также эксперт обратила внимание, какие свидетельства могут быть на руках: «Свидетельства могут подтверждать не только проведенную регистрацию права собственности, но и права пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования. Эти свидетельства подтверждают, что в упрощенном порядке гражданин имеет возможность оформить право собственности на земельный участок в случае, если земельный участок был предоставлен до вступления в силу Земельного кодекса РФ».

Наталья Тришина обратила внимание на часть 2 статьи 49 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой возможна регистрация права собственности не только того гражданина, кому предоставлялся земельный участок, но и тех граждан, которые купили дом либо унаследовали, приобрели право собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на этом земельном участке: «Необходимо учитывать, что земельный участок должен быть предоставлен любому прежнему собственнику до введения в действие Земельного кодекса РФ. Подтверждающим документом, который потребуется для регистрации права собственности, будет являться документ, указанный в части 1 статьи 49: акт о предоставлении земельного участка; свидетельство; договор; постановление; иной правоустанавливающий документ, по которому земля предоставлялась».

«Прежде чем продать земельный участок, на него нужно зарегистрировать право собственности, причем с 01.01.2021 госпошлина при обращении за регистрацией ранее возникших прав не взимается. Однако если у собственника, который хочет продать здание вместе с земельным участком, в правоустанавливающем документе на земельный участок указан вид права – постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, то сначала он должен зарегистрировать за собой право собственности на такой земельный участок с оплатой государственной пошлины – 350 рублей, т.к. ранее возникшим правом будет постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, а не право собственности», – пояснила Наталья Сергеевна.

Кроме того, представитель ведомства акцентировала внимание слушателей на необходимость заблаговременного получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости с актуальной информацией об отчуждаемом земельном участке для грамотной подготовки к совершаемой сделке. Информация о любом объекте недвижимого имущества является

общедоступной и может быть получена путем направления через МФЦ запроса о предоставлении выписки из ЕГРН об объекте.

Выписка из ЕГРН об объекте позволяет увидеть, какие здания, строения, сооружения расположены в границах земельного участка, в том числе подземные сооружения, кабельные линии, водопровод, а также здания, которые были зарегистрированы на праве собственности за продавцом, но по каким-то причинам продавец не включил их в число отчуждаемых объектов. Также из выписки можно почерпнуть информацию: имеются ли в отношении земельного участка какие-либо ограничения в виде охранных зон (это могут быть зоны, необходимые для использования линий электропередач, водопровода, а также водоохраные зоны, зоны подтопления и т.д.). В случае наличия таких ограничений в отношении отчуждаемого земельного участка, сведения об этом обязательно должны быть внесены в соответствующий договор, подписываемый сторонами сделки.

Также необходимо помнить, если площадь отчуждаемого земельного участка декларированная, то в выписке из ЕГРН возможно указание на наличие пересечения границ такого земельного участка с соседними участками, границы которых в свое время уточнялись и внесены в реестр по координатам, определенным кадастровым инженером. Наличие пересечения с границами соседних земельных участков будет являться препятствием для государственной регистрации перехода права. Чтобы избежать приостановления регистрации, необходимо заблаговременно провести межевание своего земельного участка, для чего обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана.

В заключение Наталья Сергеевна обратила внимание слушателей на возможность оформить по упрощенному порядку гаражи и земельные участки под ними в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2021 №79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (гаражная амнистия), вступившему в силу с 01.09.2021. Гаражная амнистия распространяется на капитальные гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, то есть до 29.12.2004.

Росреестром разработаны методические рекомендации по порядку оформления прав на земельные участки и гаражи в рамках «гаражной амнистии» (с ними можно ознакомиться на сайте Росреестра www.rosreestr.gov.ru).

https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/press/Гаражная_амнистия_методичка.pdf

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области

+7 343 375 40 81

press66_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.gov.ru

620062, г. Екатеринбург, ул. Генеральская, 6 а.