

О необходимости государственной регистрации прав на земельные участки

Данная статья адресована собственникам индивидуальных жилых домов, чьи права на земельные участки еще не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законодательством.

Сразу следует отметить, что для государственной регистрации прав на земельные участки существенное значение имеют: период предоставления земельного участка, а именно, до или после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), вступившего в действие 25.10.2001г., вид разрешенного использования земельного участка, вид объекта недвижимости, находящегося на земельном участке.

Так, право собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования может быть зарегистрировано. Данный порядок известен всем как «Дачная амнистия», он освободил правообладателей земельных участков от необходимости обращения в уполномоченные органы по вопросу принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности. Государственная регистрация права собственности проводится на основании ранее выданных документов, как правило, это государственные акты или свидетельства на землю, выданные местными администрациями.

В данном порядке право собственности на земельный участок могут оформить и граждане, имеющие любые выданные до введения в действие ЗК РФ документы, устанавливающие или удостоверяющие право на земельный участок, в которых не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Упрощенный порядок оформления права собственности на земельный участок в силу Закона о регистрации распространяется также и на собственников объектов недвижимости (например, индивидуальных жилых домов, садовых домиков и др.), находящихся на земельных участках с вышеназванными видами разрешенного использования, при приобретении права в порядке наследования или по иным основаниям, например, на основании договора об отчуждении. В этом случае право собственности актуального собственника индивидуального жилого дома, садового домика или другого объекта недвижимости на земельный участок регистрируется в ЕГРП на основании документа, устанавливающего или удостоверяющего право любого прежнего собственника объекта недвижимости на земельный участок. Есть еще одна особенность по данной категории дел: правоустанавливающий или правоудостоверяющий документ на земельный участок предыдущего собственника подлежит обязательному

представлению на государственную регистрацию только в том случае, если право данного лица на земельный участок ранее не было зарегистрировано в ЕГРП. При наличии в ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности (права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования) предыдущего собственника объекта недвижимости актуальному собственнику достаточно обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

В случае отсутствия у гражданина каких-либо документов на земельный участок, находящийся в его фактическом пользовании, на котором расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие ЗК РФ либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие ЗК РФ, такой гражданин вправе приобрести земельный участок в собственность бесплатно. Данное право предусмотрено п.4 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». В целях приобретения прав на земельный участок собственнику жилого дома необходимо обратиться в орган местного самоуправления, являющийся исполнительным органом государственной власти, уполномоченным распоряжаться земельными участками, государственная собственность

В данном случае основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок будет являться решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

Во всех других случаях земельный участок, находящийся под индивидуальным жилым домом, может быть оформлен в собственность или в аренду в порядке, установленном ст.39.20. ЗК РФ.

В соответствии со ст.39.3. ЗК РФ земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, предоставляется в собственность за плату без проведения торгов. Основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок в данном случае будет являться договор купли-продажи, заключенный с Департаментом, в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципальных образований, - с администрацией соответствующего муниципального образования.

Договор аренды земельного участка также заключается без проведения торгов (ст.39.6. ЗК РФ). В силу п.8 ст.39.8. ЗК РФ земельный участок предоставляется собственнику индивидуального жилого дома может быть в аренду на срок до 49 лет.

Согласно п.2 ст.26 ЗК РФ договор аренды земельного участка, заключенный на срок более одного года и правовые последствия договора

аренды наступают только после его государственной регистрации (п.1 ст.164 ГК РФ).

Необходимым условием государственной регистрации является уплата государственной пошлины, ее размер установлен ст.333.33. Налогового кодекса Российской Федерации.

В заключение хочется отметить, что использование земельного участка не по целевому назначению или без предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, самовольное занятие земельного участка или части земельного участка является одним из оснований возбуждения административного производства и привлечения к административной ответственности на основании ст.7.1. Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.