

Правоустанавливающие документы на земельный участок

В соответствии с **Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** правоустанавливающими документами на земельный участок являются:

- 1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- 2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- 3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- 4) свидетельства о праве на наследство;
- 5) вступившие в законную силу судебные акты;
- 6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- 7) межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);
- 7.1) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;

В случае, если права застройщика на земельный участок зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правоустанавливающие документы, застройщик имеет право не прилагать правоустанавливающие документы на земельный участок, в этом случае соответствующие сведения запрашиваются в Росреестре уполномоченным органом, осуществляющим выдачу разрешения на строительство.

Правоустанавливающие документы на дом

Прежде чем установить право собственности на дом, а затем его зарегистрировать в Росреестре с внесением записи об этом в ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости, сначала необходимо засвидетельствовать его существование, описать его технические характеристики и «привязать» к земельному участку.

Орган государственной регистрации — Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии), осуществляет учет всей недвижимости в Российской Федерации.

Учету подлежат как сами объекты недвижимости — кадастровый учет, так и права на них — внесение записи в реестр прав.

Правоустанавливающие документы на жилой дом

Вновь построенный дом (коттедж) должен быть поставлен на кадастровый учет, только потом возможна регистрация права собственности на него.

Кадастровый учет жилого дома осуществляется на основании Технического плана, который изготавливается кадастровым инженером — сертифицированным специалистом.

Кадастровый инженер должен иметь государственный аттестат и состоять в саморегулированной организации кадастровых инженеров.

Кадастровый инженер — специалист, выполняющий работы в области межевания земель, кадастровых работ, связанных с недвижимостью, а также может заниматься землеустроительной экспертизой.

Реестр (список) кадастровых инженеров размещен на официальном сайте Росреестра.

Стоимость кадастровых работ на индивидуальный жилой дом сильно разнится по регионам и может составлять от 5 000.0 рублей до 50 000.0 рублей и более.

На основании Технического плана и заявления кадастрового инженера в Росреестр, будет произведен кадастровый учет вновь построенного дома и эти данные будут внесены в ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости.

Получите Кадастровый паспорт на ваш дом в Росреестре, как подтверждение проведенного кадастрового учета.

Кадастровый паспорт (кадастровая выписка)— *это* выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), содержащая сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер, адрес, технические характеристики и кадастровую стоимость.

Сведения кадастровой выписки входят в состав Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, которая еще содержит информацию о правах и обременениях прав.

Правоустанавливающие документы на новый дом

- Кадастровый паспорт
- Акт ввода в эксплуатацию (до 01.03.2018 г может не предоставляться)
- Документ на земельный участок, подтверждающий ваше право владения или пользования им — договор купли-продажи, распоряжение администрации, свидетельство о праве бессрочного пользования, свидетельство о праве собственности, договор аренды.

На основании вышеперечисленных документов и заявления о регистрации права собственности на жилой дом будет осуществлена запись о праве в Едином государственном реестре недвижимости.

Если вы не присвоили адрес жилому дому, то права регистрируют с указанием его кадастрового номера.

Государственная пошлина за регистрацию права собственности на объект недвижимости составляет 2000.00 (на 2020 год) и оплачивается в бюджет . При регистрации общей долевой собственности эту сумму оплачивают все ее участники равными долями.

Документы на регистрацию права можно подать через МФЦ или непосредственно в офис приема-выдачи документов Росреестра, если таковой есть в вашем населенном пункте.

Кадастровый учет и регистрация прав может осуществляться одновременно. Срок регистрации — не более 12 рабочих дней.

ст. 70 ФЗ- 218 «О государственной регистрации недвижимости»:

*7. До 1 марта 2018 года основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются **только технический план** указанных объектов индивидуального жилищного строительства и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 настоящего Федерального закона (в случае, если проектная документация не изготавливалась).*

Правоустанавливающие документы на дом (вторичный объект)

Если происходит передача права собственности от хозяина(правообладателя) другому физическому или юридическому лицу — составляется договор или соглашение об этом. Этот документ будет правоустанавливающим для регистрации прав на нового собственника.

Правоустанавливающими документами для повторной регистрации права собственности (переводе права от бывшего владельца на нового владельца) являются:

- договор купли-продажи и акт приема-передачи
- договор дарения
- свидетельство о праве на наследство
- соглашение о разделе совместно нажитого имущества
- соглашение о выделении доли в праве собственности
- решение суда
- договор мены
- соглашение об определении размера долей в праве собственности

Информация об ответственности граждан использующих земельные участки без правоустанавливающих документов.

Основные причины не оформления документов на земельный участок следующие: незнание законодательства, откладывание оформления документов «на потом» или до лучших финансовых времён, отсутствие страха перед административной ответственностью за совершение земельных правонарушений.

Необходимо знать, что не оформление документов на земельный участок влечёт за собой определённые негативные правовые последствия.

Многие, становясь собственниками объектов недвижимого имущества (дом, гараж или иное здание), зачастую не оформляют свои права на земельный участок, находящийся под таким объектом, либо не переоформляют документы на земельный участок на себя как на нового владельца (например, в договоре аренды земельного участка после приобретения жилого дома сохраняется прежний арендатор - прежний владелец дома), тем самым нарушают земельное законодательство.

Во-первых, в случае отсутствия оформленных правоустанавливающих документов на землю лицо не имеет правовых оснований для владения, пользования и распоряжения земельным участком, то есть не сможет при желании продать, подарить, завещать, обменять земельный участок.

Во-вторых, в случае проведения проверки соблюдения земельного законодательства в рамках государственного земельного надзора на нарушителя может быть наложен административный штраф.

Земельные правонарушения выявляются в ходе государственного земельного надзора, который осуществляется государственными инспекторами по использованию и охране земель. Государственный земельный надзор осуществляется в форме плановых и внеплановых проверок в отношении граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность за самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок. Это земельное правонарушение является наиболее распространённым.

В случае выявления в ходе проведения проверки нарушения земельного законодательства нарушителю выдаётся предписание об устранении нарушения с установленным в нём сроком устранения, также составляется протокол об административном правонарушении.

По итогам рассмотрения дела об административном правонарушении выносится постановление о прекращении производства по делу или постановление о назначении административного наказания. Административное наказание назначается в виде административного штрафа, размер которого предусмотрен санкцией соответствующей статьи КоАП РФ.

Размер административного штрафа исчисляется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка (если она определена). При этом в санкции статьи 7.1 КоАП РФ установлены минимальные размеры штрафов, ниже которых штраф не может быть назначен. Нарушение влечёт наложение административного штрафа на граждан:

- если определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей,
- если не определена кадастровая стоимость земельного участка в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Административная ответственность по статье 7.1 КоАП РФ дифференцирована по категориям нарушителей: отдельно по гражданам, должностным лицам и юридическим лицам. Надо отметить, что индивидуальные предприниматели несут административную ответственность по данной статье КоАП РФ как юридические лица.

Нарушителям земельного законодательства необходимо знать, что в случае невыполнения предписания об устранении нарушения в установленный срок (часть 25 статьи 19.5 КоАП РФ) или повторного в течение года невыполнения предписания в установленный срок (часть 26 статьи 19.5 КоАП РФ) дело об административном правонарушении будет направлено в суд. Кстати, за невыполнение предписаний в установленный срок также предусмотрены штрафы, размер которых довольно велик.

Следует отметить, что привлечение к административной ответственности не освобождает от обязанности устранить нарушение.

Для того, чтобы избежать привлечения к административной ответственности граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица должны своевременно оформлять документы на земельные участки и использовать земельные участки в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Пусть оформление документов на земельный участок иногда довольно затратное дело, но, оформив документы надлежащим образом, вы становитесь полноправным правообладателем (собственником, арендатором, пользователем) земельного участка со всем комплексом соответствующих прав и обязанностей. Ведь оплата наложенного на нарушителя административного штрафа обойдётся намного дороже, чем затраты на оформление документов на землю.

Для получения консультации Вы можете обратиться в отдел земельных отношений администрации муниципального района «Агульский район» по адресу: Республика Дагестан, Агульский район, с. Тпиг ул. Багар, д. 43, кабинеты № 201. Часы приёма: в рабочие дни с 8.00 до 17.00 часов, обед с 12.00 до 13.00, выходные суббота и воскресенье. Позвонить по телефону: 8 (243) 2-21-22, адрес электронной почты: agul-nec@mail.ru