

Особенности оформления недвижимости

Постоянные изменения в земельном законодательстве, начало которым положила земельная реформа, привели к разнообразию правового статуса и видов объектов недвижимости. Сложившееся разнообразие требует особенного подхода к оформлению прав на разные виды недвижимого имущества.

Оформление приватизированных земельных участков

К приватизированным и подлежащим приватизации земельным участкам относятся участки, которые ранее, до начала земельной реформы 1991 года, были предоставлены в пользование и до настоящего времени не прошли государственный кадастровый учет и регистрацию прав.

Это участки;

- участки индивидуальной жилой застройки в населенных пунктах;
- участки в садоводческих и дачных объединениях граждан.

Владельцы этих участков могли в ходе земельной реформы получить документы, подтверждающие их права и признаваемые современным законодательством: государственный акт, свидетельство о праве собственности, постановление о предоставлении земель, провести межевание с составлением землеустроительного дела. Современным законодательством также признаются документы по сделкам с этими участками: договоры купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство, выданные нотариусами. Данные документы служат основанием для государственной регистрации прав.

Если в ходе земельной реформы не были получены новые документы, но имеются документы, которые признавались законодательством, действовавшим во времена земельной реформы, основанием для приватизации, то на их основе необходимо получить постановление местной администрации о предоставлении земельного участка и далее действовать в порядке, установленном современным законодательством для оформления приватизированных участков. Документами-основаниями для приватизации признавались:

- справка садоводческого или дачного объединения граждан о членстве;
- копия списка членов садоводческого или дачного объединения граждан;
- выписка из похозяйственной книги, хранящейся в архиве местной администрации;
- распоряжение сельсовета о разрешении производить какие-либо работы на выделенном участке;
- акт об отводе земельного участка под строительство;
- документы, подтверждающие выполнение строительных работ;
- акты об отводе земельного участка под строительство индивидуального жилого дома;
- записи земельно-шнуровых книг сельскохозяйственных предприятий;
- свидетельство о наследовании.

Если получить постановление о предоставлении земельного участка на основании имеющихся документов-оснований по каким-либо причинам не получается, то нужно обращаться с такими документами в суд с ходатайством о признании права собственности на земельный участок.

Если документы-основания для приватизации утеряны или их невозможно получить, то остается единственный путь признания прав на подлежащий приватизации земельный участок – обратиться с ходатайством в суд о признании права

собственности на основании владения земельным участком более 15 лет. В этом случае доказательствами владения будут свидетельские показания соседей, справка местной администрации, документы об оплате строительных материалов, оплаты электричества, газоснабжения и другие косвенные свидетельства владения.

Получив документы, признаваемые современным земельным законодательством, можно на их основании зарегистрировать права и, получив кадастровый номер земельного участка, уточнить местоположение границ. Уточнение местоположения границ проводится на основании одного из документов, содержащем чертеж границ земельного участка. При отсутствии чертежа границ установить границы можно при помощи схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Такую схему следует изготовить в инициативном порядке и утвердить решением местного органа власти. Если адрес дома, расположенного на земельном участке, внесен в Федеральную информационную адресную систему, границы земельного участка можно установить по результатам межевания с обязательным согласованием части границы, примыкающей к землям общего пользования или свободным землям с местной администрацией. Если чертежа границ нет, площадь приватизированного земельного участка земельного участка, подаваемая на кадастровый учет, может поменяться не более чем на 10 % относительно площади, указанной в постановлении о предоставлении. Существование границ на местности более 15 лет должно быть подтверждено картографическими материалами.

После проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав процесс приватизации земельного участка можно считать законченным. Земельный участок на общих основаниях становится объектом сделки.

Таблица 12.
Документы для оформления
приватизированных участков

1. Документы-основания для приватизации
Справка садоводческого или дачного объединения граждан о членстве
Копия списка членов садоводческого или дачного объединения граждан
Выписка из похозяйственной книги, хранящейся в архиве местной администрации
Распоряжение сельсовета о разрешении производить какие-либо работы на выделенном участке
Акт об отводе земельного участка под строительство
Документы, подтверждающие выполнение строительных работ; акты об отводе земельного участка под строительство индивидуального жилого дома
Записи земельно-шнуровых книг сельскохозяйственных предприятий
Свидетельство о наследовании
2. Правоустанавливающие документы
Акт органов власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка
3. Правоудостоверяющие документы
Государственный акт
Свидетельство о правах
Свидетельство о праве на наследство
4. Документы с описанием границ земельного участка
Чертежи границ в составе государственного акта образца 1991 года
Чертежи границ, прилагаемые к свидетельствам образца 1992 и 1993 годов
Планы границ и чертежи границ из землеустроительных дел, хранящихся в государственном архиве землеустроительной документации

Графические материалы из землеустроительного дела, хранящегося в архиве организаций, изготовивших такие документы (в Крыму)
Утвержденные схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (в течение срока действия такой схемы)
Утвержденные проекты межевания территории
Проекты планировки и застройки садоводческих или дачных объединений граждан
Решения суда, содержащее словесное, графическое или координатное описание границ земельного участка
Фотопланы, составленные по аэрофотосъемке 15-летней давности и более
План земельного участка из технического паспорта, изготовленного до 1 января 2013 года (в Крыму – до 18 марта 2014 года)
5. Документы для кадастрового учета
Межевой план
Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав
Документ по уплате государственной пошлины

Выдел земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения

История земельных долей в праве собственности на сельскохозяйственные земли началась в сентябре 1992 года. Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. № 708 определило механизмы разделения землепользования колхозов и совхозов на земли, передаваемые в собственность государства (фонд перераспределения), и земли, передаваемые в коллективно-долевую собственность. Круг лиц, заинтересованных в получении земель в собственность был значительно расширен. В состав лиц, имевших право на земельную долю, были до-