

## Правоустанавливающие документы на земельный участок

Право на земельный участок должно подтверждаться документально при помощи правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

Правоустанавливающие документы - это документы-основания, которые подтверждают официальное выделение или приобретение земельного участка.

К таким документам относятся, например, решение или постановление органа местного самоуправления, договор купли-продажи или дарения земельного участка, свидетельство о праве на наследство или решение суда.

Правоудостоверяющие документы - это документы, подтверждающие наличие права на имущество.

Основным документом, подтверждающим право собственности на земельный участок, является свидетельство о государственной регистрации права на землю.

В зависимости от года оформления права на землю свидетельство может выглядеть по-разному, но суть остается одна и та же - это документ, удостоверяющий юридический акт признания прав на недвижимое имущество.

В соответствии с п. 9 ст. 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до 1998 года, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

В частности, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП:

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;

- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совмина РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

Все перечисленные свидетельства на право собственности на землю признаются действительными, так как право на недвижимое имущество, возникшее до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997

№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (31 января 1998 г.), юридически действительно.

В связи со вступлением в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проведенная после 15 июля 2016 г. государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из ЕГРН.

С 15 июля 2016 г. выдача свидетельств о государственной регистрации права собственности в виде бумажного документа не производится.

Вместе с тем свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, которые были выданы до указанной даты, сохраняют свое действие.

Обратите внимание: свидетельство, полученное до 15 июля 2016 г., будет подтверждать лишь то, что была проведена процедура государственной регистрации права собственности. Однако такие сведения могут быть устаревшими и неактуальными. Если необходимо получить актуальные сведения о земельном участке, следует запросить выписку из ЕГРН.

Сведения, указанные в выписке из ЕГРН, будут действительны на дату ее выдачи.

Для получения выписки из ЕГРН нужно подать заявление (запрос) в Росреестр. Разновидностей выписок из ЕГРН достаточно много, они различаются содержанием запрашиваемой информации.

Например:

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости содержит наиболее полную информацию об объекте и зарегистрированных правах на него;
- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости содержит только основные характеристики объекта недвижимости;
- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости поможет узнать кадастровую стоимость земельного участка и проверить правильность начисления земельного налога;
- выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости содержит сведения о переходе прав на конкретный объект и о каждом правообладателе земельного участка.

Сведения из ЕГРН являются общедоступными. Выписку из ЕГРН может получить как правообладатель недвижимости, так и любое заинтересованное лицо.

Но из этого правила есть исключения. Некоторые виды выписок из ЕГРН содержат сведения ограниченного доступа. Их можно получить только в отношении своего собственного земельного участка. К таким выпискам относятся:

- 1) выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости (в этом документе указываются сведения об объектах недвижимого имущества, которые принадлежат или принадлежали конкретному лицу на определенную дату или период времени);

2) выписка о содержании правоустанавливающих документов.

Эти документы в отношении чужого земельного участка можно получить в рамках судебного процесса (по запросу суда) или при принятии наследства (по запросу нотариуса).

Запросить выписку из ЕГРН самостоятельно можно следующими способами.

Во-первых, лично (или через представителя, выступающего по доверенности) через МФЦ или территориальное отделение Росреестра. При этом заявитель должен представить документ, удостоверяющий личность, а представитель заявителя еще и нотариально оформленную доверенность.

Во-вторых, по почте (Почта России).

В-третьих, в электронном виде путем заполнения формы запроса через Единый портал госуслуг или официальный сайт Росреестра в Интернете.

Для получения выписки из ЕГРН оплачивается госпошлина. Размер госпошлины зависит от вида запрашиваемой информации, формы предоставления ответа, статуса запрашивающего лица (физическое или юридическое лицо) и от того, подается ли запрос по месту нахождения имущества или экстерриториально.

В полученной выписке о государственной регистрации права будут сведения о правах на земельный участок в том случае, если такое право было зарегистрировано в Росреестре после 1998 года. Если право на земельный участок зарегистрировано не было, а подтверждается лишь документами, выданными до 1998 года, то вместо выписки из ЕГРН будет выдан ответ об отсутствии зарегистрированного права на земельный участок.

В обязательном порядке регистрировать ранее возникшее право не нужно, это можно сделать по желанию.

Однако в некоторых случаях зарегистрировать свое право на землю все же придется:

- если потребуется подтвердить, например, в суде, что земельный участок принадлежит в настоящее время определенному лицу;
- если необходимо совершить сделку с земельным участком, например, заключить договор купли-продажи или дарения, сдать в аренду или заключить договор ипотеки.

В этих случаях государственная регистрация права на земельный участок может быть проведена как до совершения сделки, так и одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок либо регистрацией сделки.

В некоторых случаях в выдаче выписки из ЕГРН будет отказано:

- если сведений об объекте недвижимого имущества в ЕГРН нет, вместо выписки выдадут уведомление об отсутствии запрашиваемых сведений;
- в случае если были запрошены сведения из ЕГРН, получение которых не допускается (например, ограниченного доступа), вместо выписки из ЕГРН будет выдано решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений.

Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы - это документы, на основании которых возникают права на земельный участок.

Эти документы необходимы не только для того, чтобы их владелец был уверен в наличии у него права на земельный участок, но и, например, для государственной регистрации прав, оформления постройки, возведенной на таком земельном участке, а также для совершения сделок.

Список правоустанавливающих документов на недвижимое имущество приведен в ч. 2 ст. 14 Закона о госрегистрации.

Из указанной статьи следует, что правоустанавливающими документами на земельный участок являются:

- договор на земельный участок (договор купли-продажи, договор дарения);
- акт (решение, постановление, свидетельство) органа государственной власти или местного самоуправления в случае, если участок предоставлялся бесплатно из государственных или муниципальных земель;
- решение суда, вступившее в законную силу, если право собственности на земельный участок было признано судом;
- свидетельство о праве на наследство;
- правоустанавливающий документ на исходный земельный участок и соглашение о разделе земельного участка, если новый участок был образован путем раздела исходного земельного участка;
- решение о реорганизации юридического лица и передаточный акт, если произошла реорганизация в форме разделения или выделения.

Правоустанавливающие документы должны соответствовать определенным требованиям. По общему правилу, они должны содержать описание земельного участка и вид регистрируемого права.

Кроме этого, правоустанавливающие документы должны быть:

- заверены печатью;
- подписаны должностными лицами организации, которая выдавала документы.

В некоторых случаях правоустанавливающие документы должны удостоверяться нотариально.

Например, если оформляется договор, по которому продается доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, он подлежит обязательному нотариальному удостоверению. (Это правило не применяется, если продается земельная доля, полученная при приватизации сельхозугодий.)

Правоустанавливающие документы на земельный участок подлежат обязательному нотариальному удостоверению и в случаях, если документы на государственную регистрацию направляются почтой.

Неправильное оформление правоустанавливающих документов может повлечь наступление неблагоприятных последствий.

Например, если ненадлежаще оформленные документы направляются в Росреестр, то регистратор может приостановить кадастровый учет или госрегистрацию прав на земельный участок по следующим основаниям:

- документ по форме или содержанию не соответствует требованиям законодательства РФ;
- документ подписан неуполномоченным лицом;
- акт государственного органа или органа местного самоуправления (правоустанавливающий документ) издан с превышением пределов компетенции этого органа или лица, его подписавшего.

Помощник прокурора  
Чердаклинского района

Е.В. Бутовичева