

Право собственности на земельный участок

Граждане и юридические лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду, а также иным способом распоряжаться своим имуществом. Исключением из этого правила являются земельные участки, которые на основании закона исключены из оборота или ограничены в обороте.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Собственник земельного участка имеет право использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка. При этом необходимо соблюдать законодательство о недрах и не нарушать права и интересы других лиц.

Собственность на земельный участок позволяет свободно распоряжаться недвижимым имуществом при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Земельный участок может принадлежать одному лицу или нескольким. Если участок принадлежит на праве собственности двум и более лицам, это означает, что он принадлежит им на праве общей собственности.

В соответствии с Гражданского кодекса Российской Федерации существует два вида общей собственности:

- 1) долевая и
- 2) совместная.

В долевой собственности имущество делится между собственниками на доли. Если доли на земельный участок не определены, возникает совместная собственность.

Собственность на земельный участок, по общему правилу, возникает с момента внесения в ЕГРН соответствующей записи, так как возникновение права собственности на землю подлежит государственной регистрации. Но даже с того момента, когда был заключен договор в отношении земельного участка, т.е. возникло основание для регистрации права собственности, продавец и покупатель по сделке в отношениях между собой не вправе недобросовестно ссылаться на отсутствие в ЕГРН соответствующей записи (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Эту информацию важно знать на тот случай, если одна из сторон будет уклоняться от регистрации перехода права собственности либо иным способом препятствовать в исполнении сделки.

С момента государственной регистрации права собственности на земельный участок у его собственника возникают определенные права и обязанности. В связи с этим важно знать точную дату возникновения права собственности (государственной регистрации). Эту дату можно узнать,

получив выписку из ЕГРН после осуществления государственной регистрации перехода права.

Право собственности на земельный участок может быть не зарегистрировано (например, в случае приобретения права на земельный участок до 1998 года).

Регистрация ранее возникшего права собственности на земельный участок не является обязательной, но при желании эту процедуру можно пройти.

Для того чтобы зарегистрировать ранее возникшее право собственности на земельный участок, сведения о нем должны содержаться в ЕГРН. Поэтому государственная регистрация права собственности на земельный участок может проводиться:

1) отдельно от внесения сведений в ЕГРН о ранее учтенном земельном участке, если эти сведения уже содержатся в ЕГРН;

2) одновременно с внесением таких сведений, если сведения о ранее учтенном участке отсутствуют в ЕГРН.

Для регистрации ранее возникшего права собственности используется утвержденная форма заявления о кадастровом учете недвижимости и государственной регистрации прав на земельный участок. Для одновременного внесения сведений о ранее учтенном земельном участке и регистрации ранее возникшего права потребуется лишь одно заявление.

Для регистрации ранее возникшего права (одновременно с внесением сведений об участке или отдельно) потребуются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) нотариально удостоверенная доверенность, если от имени правообладателя земельного участка документы будет оформлять его представитель.

В зависимости от конкретной ситуации для государственной регистрации ранее возникшего права могут потребоваться и другие документы.

За регистрацию ранее возникшего права собственности на земельный участок госпошлина уплачивается в следующих случаях:

- регистрация ранее возникшего права собственности на земельный участок производится по желанию заявителя;

- регистрация ранее возникшего права собственности осуществляется одновременно с регистрацией сделки, которая не влечет отчуждения недвижимости (аренда, ипотека).

В других случаях уплачивать госпошлину за регистрацию ранее возникшего права собственности не нужно.

Размер госпошлины за регистрацию ранее возникшего права составляет (пп. 22 п. 1 ст. 333.33, пп. 8 п. 3 ст. 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации):

Документы для регистрации ранее возникшего права подаются в общем порядке, который предусмотрен для госрегистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

После осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на земельный участок его правообладатель получает выписку из ЕГРН.

Документы на участок после государственной регистрации выдаются способом, указанным в заявлении о регистрации права. Получить их может как собственник земельного участка, так и представитель по нотариально удостоверенной доверенности.

Помощник прокурора
Чердаклинского района

Е.В. Бутовичева