

# Государственная регистрация прав на земельный участок и сделок с ним



Абдурафиева Инара  
Ю091

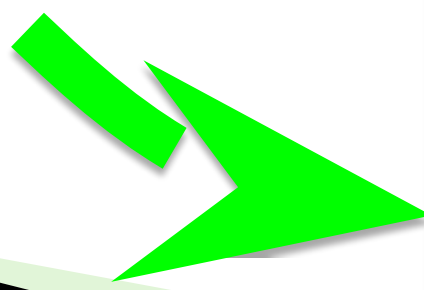

**Земельный участок** как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Земельный участок** может быть **делимым и неделимым**



**Делимым** является **земельный участок**, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории

В соответствии со **ст. 15 ЗК РФ** граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в **собственность**



**Земельные участки**, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, *за исключением земельных участков, которые не могут находиться в частной собственности*


# Земельный участок

в гражданско-правовых отношениях выступает в качестве недвижимого объекта вещных прав. Земельный участок может находиться на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, на праве аренды и ином праве (хозяйственное управление, в залоге). Любое из перечисленных **прав подлежит государственной регистрации, осуществляемой уполномоченным государственным органом**, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N **122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"**

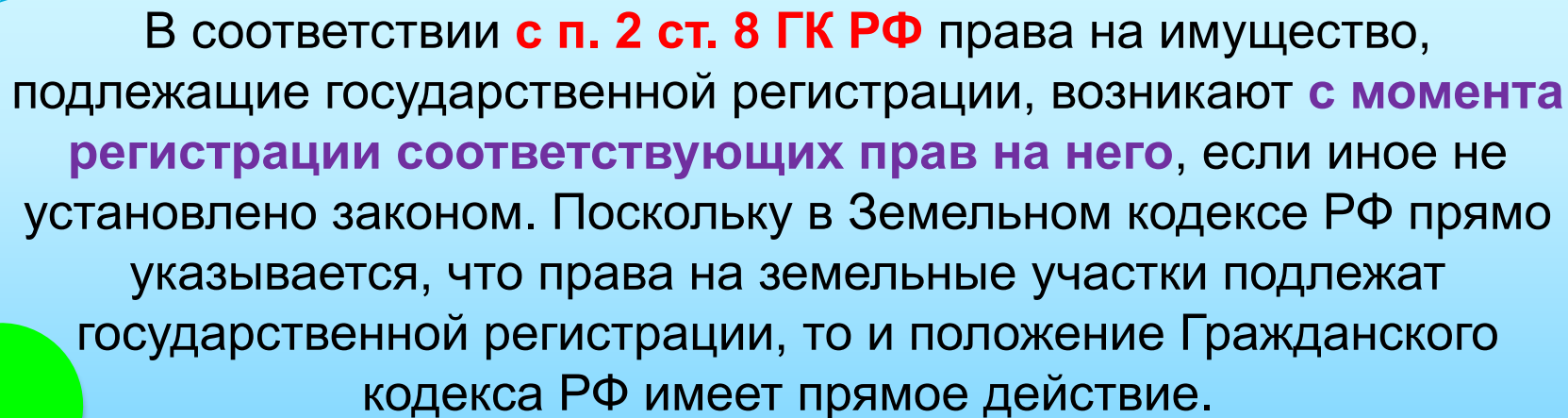




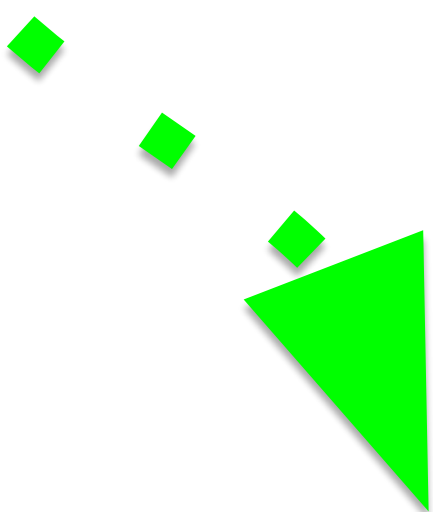
## Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними



представляет собой **юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельные участки в соответствии с законодательством**. Именно с момента государственной регистрации прав на земельный участок можно считать данные права возникшими

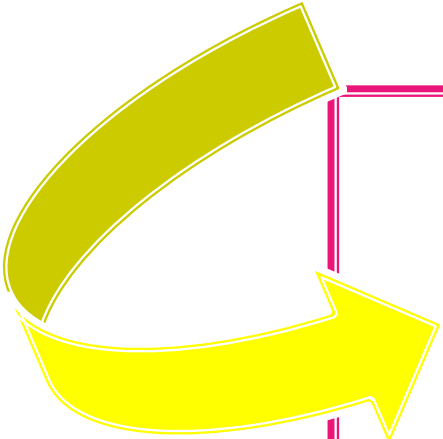


В соответствии **с п. 2 ст. 8 ГК РФ** права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают **с момента регистрации соответствующих прав на него**, если иное не установлено законом. Поскольку в Земельном кодексе РФ прямо указывается, что права на земельные участки подлежат государственной регистрации, то и положение Гражданского кодекса РФ имеет прямое действие.



Единственным исключением будет являться случай, когда **закон прямо указывает на возможность отсутствия государственной регистрации права на земельный участок**. Так, в соответствии со **ст. 26 ЗК РФ** не подлежат государственной регистрации договоры аренды (субаренды) земельных участков, заключенные **на срок менее чем один год**

# Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"



□ прямо указывает на это в ст. 2, и никакие иные юридические акты, в том числе решения органов власти, судов, не могут рассматриваться в качестве таковых. Такие решения являются основанием для регистрации права в установленном законом порядке



- Следует обратить внимание, что **вышеуказанное правило применимо только к правам, которые возникли после введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"**. Согласно действующему законодательству признаются юридически действительными все права на недвижимое имущество, которые возникли до вступления в силу указанного Закона, а также государственная регистрация прав, которая осуществлялась в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до этого момента. **Этот Закон вступил в силу 31 января 1998 г., и именно с этого момента можно говорить об обязательной государственной регистрации прав на земельные участки**





□ **Права на земельные участки,**  
возникшие **до 31 января 1998 г.,**  
подлежат государственной  
регистрации при  
государственной регистрации их  
перехода, ограничения  
(обременения) или совершения  
иной сделки с земельным  
участком, а в остальных случаях  
- лишь по желанию  
правообладателей

# Права на участки, приобретенные до 31 января 1998 г., могут подтверждать следующие документы

свидетельство о праве на земельные доли, выданные до 31 января 1998 г., а при их отсутствии - выписки из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю (ст. 18 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения")



государственные акты, выданные в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей"



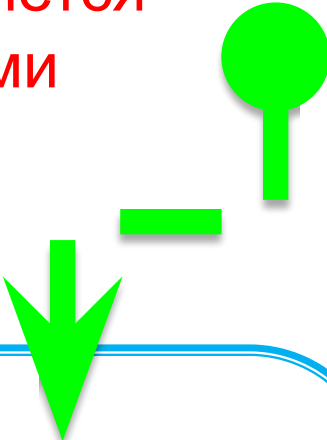
договоры об отчуждении участков, решения судов, свидетельства о праве на наследство, решения (постановления, распоряжения) уполномоченных Советов народных депутатов о предоставлении земельных участков, оформленные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте нахождения участка в момент его приобретения (как правило, зарегистрированные в местном земельном комитете)

# Государственная регистрация возникновения или перехода прав на земельный участок

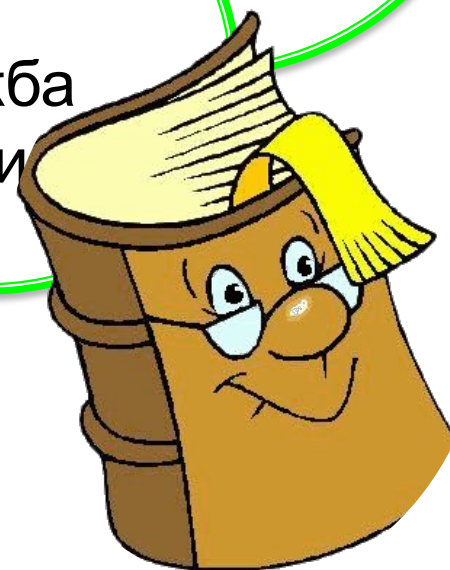


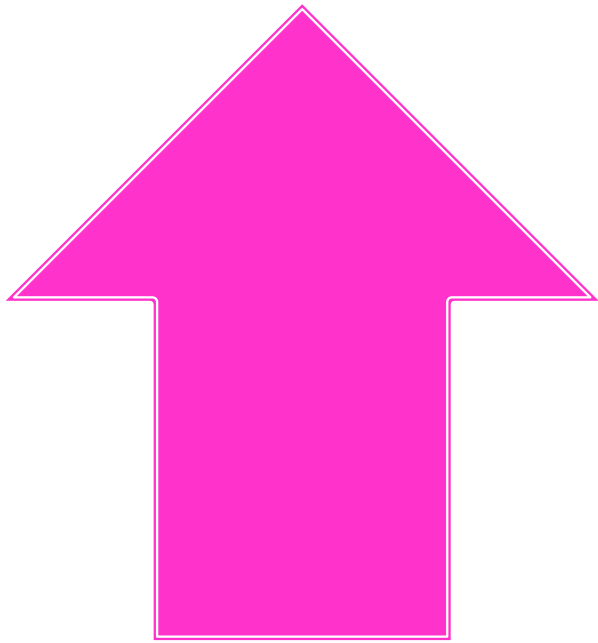
- удостоверяется **свидетельством о государственной регистрации прав**, соответствующем установленным законом форме.
- Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав

Право на земельный участок, приобретенное участником земельных правоотношений, удостоверяется правоустанавливающими документами

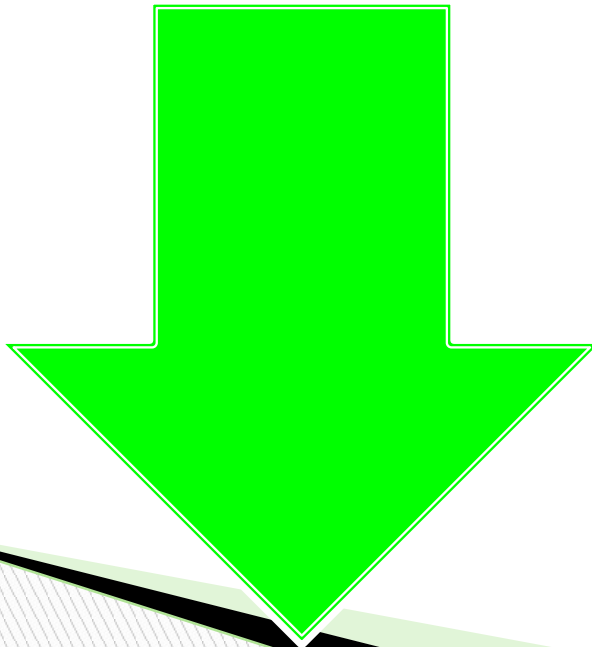
- 
- К таким документам могут относиться:
  - **гражданско-правовой договор** (договор купли-продажи, мены, дарения, ренты, пожизненного содержания с иждивением, аренды, договор об ипотеке и др.);
  - **справка потребительского кооператива о выплаченном пае;**
  - **свидетельство о праве на наследство;**
  - **иное.**

**Государственную регистрацию**  
осуществляет **федеральный орган**  
**исполнительной власти,**  
**уполномоченный в области**  
**государственной регистрации, и его**  
**территориальные органы,**  
действующие в соответствующих  
регистрационных округах. В настоящее  
время таким органом является  
Федеральная регистрационная служба  
и ее территориальные подразделения






Государственная  
регистрация  
осуществляется на  
платной основе

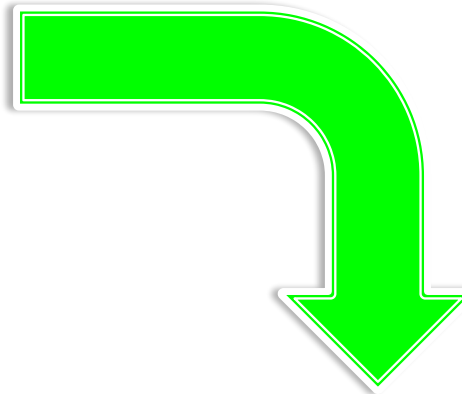


Размер сбора  
устанавливается  
Налоговым кодексом  
РФ (гл. 25.3  
"Государственная  
пошлина")



**Регистрация права** осуществляется  
**на основании заявления**, поданного  
заинтересованным лицом или его  
представителем

□ **Государственная регистрация проводится в течение одного месяца с момента подачи всех документов**



Правообладателю выдается документ, удостоверяющий проведенную государственную регистрацию. Таким документом является **свидетельство о государственной регистрации**. В случае регистрации сделки с земельным участком (например, в случае регистрации договора аренды) государственная регистрация удостоверяется проставлением специальной удостоверяющей надписи (обычно в виде специального штампа) на документе, выражающем содержание сделки (например, на договоре аренды земли).






В соответствии с п. 1 ст. 131, ст. 216 ГК РФ, ст. 25 ЗК РФ государственной регистрации подлежат следующие вещные права на земельные участки

право собственности;



право пожизненного наследуемого владения земельным участком;



право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;



частный сервитут.

□ Согласно п. **2 ст. 26 ЗК РФ** не подлежат государственной регистрации договоры безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок **менее чем 1 год**. Однако Гражданским кодексом РФ вообще не установлена необходимость государственной регистрации договоров безвозмездного пользования недвижимостью, такие договоры считаются заключенными с момента подписания

Спасибо за  
внимание!

