

3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014) Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц.

## **ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**© Захарова И.Ю.\***

Южный институт менеджмента, г. Краснодар

В статье определены формы земельной собственности, выявлены способы приобретения права собственности на земельный участок, рассмотрены виды прав на землю. Изучены особенности оформления документов при купле-продаже земельного участка.

**Ключевые слова:** частная, государственная, муниципальная смешанная формы земельной собственности; способы приобретения права собственности на землю.

В наше время земля является не только уникальным природным ресурсом, но и одним из наиболее ценных видов недвижимости. Только зарегистрированное право собственности на земельный участок предоставляет лицу возможность владеть, пользоваться и распоряжаться землей по своему усмотрению и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Рассматривая и анализируя виды земельной собственности, следует помнить, что абсолютных собственников не существует, поскольку земля, даже будучи в собственности тех или иных лиц, остается основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

В соответствии с п. 2 ст. 9 Конституции РФ и Гражданским кодексом (ст. 209-217) в России устанавливаются: частная собственность на землю

---

\* Доцент кафедры Гостиничного и туристского бизнеса, кандидат экономических наук.

граждан и юридических лиц, государственная (федеральная и субъектов Федерации), муниципальная и иные формы собственности [1]. Граждане могут иметь земельные участки на праве не только индивидуальной, но и общей долевой (с определенной долей каждого собственника) и общей совместной (без определения долей каждого) собственности.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации существует несколько способов приобретения права собственности на земельный участок [3]:

1. реоформление ранее принадлежавших прав на земельные участки гражданами и юридическими лицами. Например, если земельный участок предоставлялся гражданину для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, он может зарегистрировать право собственности на данный земельный участок;
2. признание права собственности на земельные участки в административном порядке. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату на основании решения исполнительных органов государственной власти. В исключительных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, земельные участки могут передаваться в собственность граждан и юридических лиц бесплатно;
3. признание права собственности на землю гражданско-правовым способом. Земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, могут выступать объектом купли-продажи.

Земельные участки могут быть приватизированы гражданами и юридическими лицами в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Земельные участки могут передаваться по наследству на общих основаниях предусмотренных положениями о наследовании Гражданского кодекса РФ [2].

Оформление прав на земельные участки стало актуальной проблемой современной жизни. По действующему у нас в стране земельному законодательству предусматриваются следующие виды прав на землю: собственность; постоянное бессрочное пользование; пожизненное наследуемое владение; безвозмездное срочное пользование; аренда земельных участков; ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, субаренда, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

Граждане вправе совершать с земельными участками, которые принадлежат им на праве собственности, сделки, направленные на установление, изменение или прекращение права собственности таким имуществом.

Граждане, имеющие в собственности земельный участок, вправе распоряжаться такой недвижимостью, в том числе совершать сделки: по продаже, дарению, мене, обмену, распорядиться участком по договору ренты.

Следует помнить, что право собственности возникает с момента совершения сделки. При этом право собственности и другие вещные права, ограничение таких прав, возникновение, переход и прекращение обязательно подлежат государственной регистрации. Такая регистрация осуществляется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подлежат регистрации в ЕГРП: право постоянного пользования; право собственности; сервитут; право пожизненного наследуемого владения; ипотека; иные права на недвижимое имущество.

Особенности оформления документов при купле-продаже земельного участка.

При оформлении покупки земли необходимо узнать историю покупаемого земельного участка.

Свидетельство о праве собственности на землю является основным документом подтверждающим право владения продавца земельного участка. В свидетельстве о праве собственности на землю всегда указывается основание, при котором было получено право на объект недвижимости. Таким основанием может выступать договор купли-продажи земельного участка,

договор дарения земельного участка, право на наследование земельного участка, постановление главы района.

Информация о земельном участке может храниться в Управлении Федеральной регистрационной службы, если земельный участок был приобретен после 31.01.98 года, в этом момент был введен в действие Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следующим этапом оформления купли-продажи земельного участка, служит обращение в геодезическую организацию для осуществления межевания земельного участка. Данный этап работы осуществляется за плату, на основании заключенного договора с геодезической организацией.

В выбранную геодезическую организацию предоставляется ряд документов:

- копия свидетельства на земельный участок (нотариально заверенная в двух экземплярах);
- копия постановления, дарения или договора купли-продажи (нотариально заверенная);
- паспорт БТИ, в случае если на земельном участке имеется зарегистрированное строение;
- выписку из генерального плана (заверенную председателем);
- акт согласования границ земельного участка со смежными землепользователями.

После проведения геодезических работ, межевое дело необходимо сдать в земельный комитет, где оно проходит проверку и передается в Кадастровую палату (Федеральное агентство кадастра объекта недвижимости), данная организация заносит участок в Единый государственный земельный кадастр с присвоением земельному участку кадастрового номера.

Следующим этапом юридического оформления земли служит необходимый пакет документов:

- справка об отсутствии задолженностей по земельному налогу (налоговая инспекция);
- выписка УФРС по вашему району из Единого государственного реестра прав об отсутствии ограничений и обременений.

Последний этап оформления купли-продажи земельного участка это: сдача документов на регистрацию в УФРС, с последующим получением свидетельства о государственной регистрации прав. К свидетельству на право собственности должен быть приложен кадастровый паспорт. В свидетельстве о государственной регистрации права собственности указывается: кем и когда выдано свидетельство; на основании каких документов; кто является собственником земли; сколько земли выдано; категория земли; разрешенное использование земельного участка; кадастровый номер участка.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. земельные отношения в РФ регулируются Конституцией РФ, Гражданским и Земельным кодексом, а также Федеральными законами и подзаконными актами;
2. в РФ выделяются частная, государственная, муниципальная собственность и иные формы собственности;
3. основными способами приобретения права собственности на земельный участок являются: переоформление ранее принадлежавших прав на земельные участки гражданами и юридическими лицами; признание права собственности на земельные участки в административном порядке; признание права собственности на землю гражданско-правовым способом;
4. собственники земельного участка могут продавать, дарить, обменивать и распоряжаться участком по договору аренды.

При этом необходимо помнить, абсолютного права собственности на землю нет, так как она является основой жизнедеятельности народов РФ.

### **Список литературы:**

1. Конституция РФ (12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013). Статья 260. Общие положения о праве собственности на землю.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014). Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц.