**Памятка о порядке** [**регистрации прав на земельные участки**](http://lawyer-guide.ru/administrativnoe-pravo/pravo-sobstvennosti/kak-oformit-zemelnyj-uchastok-v-sobstvennost.html)

[Госрегистрация прав на земельный участок](http://lawyer-guide.ru/administrativnoe-pravo/pravo-sobstvennosti/kak-oformit-zemelnyj-uchastok-v-sobstvennost.html) является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на него определенного лица. Госрегистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на участок земли. Зарегистрированное право на землю может быть оспорено только в судебном порядке.

**Участники отношений при госрегистрации**

Регистрацию осуществляют лица, являющиеся собственниками или обладателями иных прав на земельный участок, другие лица в предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» случаях, с одной стороны, и государственный орган регистрации прав — с другой.

Госрегистрация прав на земельные участки проводится в отделениях федеральной службы Росреестра или через многофункциональные центры на местах.

**Основания для госрегистрации**

Регистрация прав на земельный участок проводится на основании заявления лица и представленных в законном порядке в орган регистрации прав документов.

Действующее законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

* [право собственности](http://lawyer-guide.ru/nedvizhimost/zemelnye-otnosheniya/kuplya-prodazha/kak-oformit-dachu-v-sobstvennost.html);
* право постоянного (бессрочного) пользования;
* право пожизненного наследуемого владения;
* [право аренды](http://lawyer-guide.ru/nedvizhimost/zemelnye-otnosheniya/arenda-zemelnyx-uchastkov-naxodyashhixsya-v-municipalnoj-sobstvennosti.html);
* право безвозмездного срочного пользования;
* право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

**В список возможных оснований, по которым может быть проведена госрегистрация прав на землю, входят:**

* акты органов государственной или местной власти, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение (обременение) права на земельный участок;
* договоры, подтверждающие совершение гражданских сделок в отношении участка земли (например, [купли-продажи](http://lawyer-guide.ru/nedvizhimost/zemelnye-otnosheniya/kuplya-prodazha/dogovor-kupli-prodazhi-zemelnogo-uchastka.html) и т. п.);
* нотариальные свидетельства о праве на наследство;
* вступившие в законную силу решения суда;
* акты о правах на земельный участок, выданные уполномоченными органами власти в соответствии с законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
* межевой план, выполненный кадастровым инженером по результатам кадастровых работ;
* иные документы, предусмотренные ФЗ № 218.

**Необходимые документы**

Госрегистрация прав на землю может быть осуществлена только на основании заявления и прилагаемых к нему необходимых документов.

При одновременной постановке земли на [кадастровый учет](http://lawyer-guide.ru/nedvizhimost/zemelnye-otnosheniya/gde-poluchit-kadastrovyj-pasport-na-zemelnyj-uchastok.html) подается единое заявление.

Заявление и документы могут быть представлены в орган регистрации прав:

* на бумажных носителях при личном обращении заявителя в любое территориальное отделение Росреестра или МФЦ, независимо от нахождения земельного участка;
* в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью и отправленных по сети интернет на единый портал госуслуг.

Перечень необходимых документов:

* заявление о проведении госрегистрации прав (и кадастровом учете);
* гражданские паспорта участников правоотношений;
* нотариальная доверенность на представителя, которому правообладатель поручил проведение регистрации;
* документы, служащие основанием для проведения [госрегистрации прав](http://lawyer-guide.ru/nedvizhimost/kvartira/privatizaciya/srok-registracii-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimoe-imushhestvo.html);
* межевой план земельного участка;
* документ, подтверждающий оплату [госпошлины](http://lawyer-guide.ru/administrativnoe-pravo/pravo-sobstvennosti/poshlina-za-registraciyu.html);
* иные, предусмотренные законом документы.

**В зависимости от особенностей конкретной ситуации перечень документов может варьироваться.**

Основные сведения, необходимые для регистрации, должны содержаться в договоре на гражданскую сделку и межевом плане участка.

Для подготовки межевого плана необходимо выбрать кадастрового инженера и представить ему необходимые документы на земельный участок.

В ходе кадастровых работ будут определены характерные точки границ участка, которые необходимо согласовать с владельцами смежных земельных наделов. Акт согласования должен прилагаться к межевому плану.

При совершении гражданских сделок с землей сторонам необходимо согласовать все условия. В договоре должна содержаться следующая информация:

* дата и место составления договора;
* необходимые сведения о сторонах договора;
* подробное описание предмета договора (кадастровый номер участка, площадь, категория и вид разрешенного пользования и т. д.);
* основания для заключения сделки;
* цена договора и порядок расчета между участниками (в случае возмездной сделки);
* порядок перехода прав на землю;
* наличие ограничений и обременений, сохраняющихся при переходе права собственности.

Все условия договора должны отвечать требованиям законодательства. Это будет проверено в процессе регистрации.

**Сроки регистрации**

По условиям ФЗ № 218 продолжительность процедуры регистрации установлена следующим образом:

* семь рабочих дней — при представлении документов в отделение Росреестра;
* девять рабочих дней — в случае подачи документов в многофункциональный центр;
* три и пять рабочих дней соответственно, когда на регистрацию представляются нотариально удостоверенные документы по сделке.

**После приема заявления регистратор вручит заявителю расписку, в которой будет указана дата получения итоговых документов.**

Процесс регистрации прав на земельный участок делится на следующие этапы:

* прием от заявителя документов;
* проверка полноты состава поданных заявителем документов, их соответствия установленным требованиям оформления и содержания;
* проведение правовой экспертизы документов (проверка действительности поданных заявителем документов, наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица и наличия ранее зарегистрированных (ранее заявленных) прав на подлежащий регистрации земельный участок;
* выявление оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
* при отсутствии каких-либо оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав на земельный участок — внесение соответствующих сведений о нем в ЕГРН. Он содержит информацию о существующих прекращенных правах на объекты правообладателей. Идентификация земельного участка в ЕГРН осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему органом кадастрового учета;
* подготовка и выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав на земельный участок, посредством совершения на представленных заявителем правоустанавливающих документах надписей о произведенной государственной регистрации прав.

**Случаи отказа в госрегистрации**

Отказ в регистрации прав на участок земли может произойти по следующим основаниям:

* право не подлежит государственной регистрации;
* акт госоргана или органа местного самоуправления признан недействительным;
* в процессе правовой экспертизы представленных документов выявлены противоречия между уже зарегистрированными правами и заявленными правами на земельный участок;
* правоустанавливающий документ о земельном участке свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на него;
* документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют установленным требованиям закона;
* правообладатель не представил заявление, а также иные необходимые документы на регистрацию ранее возникшего права на земельный участок;
* с заявлением о регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо.

**Регистрация официально закрепляет право собственности на землю в государственной базе данных ЕГРН.**

Для подтверждения этого факта собственник земельного участка может получить в отделении Росреестра или МФЦ выписку из ЕГРН, а также удостоверенный договор с регистрационной отметкой.

В выписку из ЕГРН включается полное содержание кадастрового паспорта на земельный участок, в том числе его графическая схема с указанием площади и границ.

После регистрации собственник получает законную возможность защищать свое право от посягательств третьих лиц и распоряжаться землей (при соблюдении правил категории земель и вида разрешенного пользования участков).