**Вопросы оформления учреждениями права пользования земельными участками.**

М.В.Карпенко

Сокращения: МУГИО – Министерство по управлению государственным имуществом области

В настоящее время отделы разграничения земель областных министерств по управлению государственным имуществом активизировали работу по учету всех земельных участков, переданных в оперативное управление учреждениям. Актуальность обсуждаемой темы определяется проводимой в стране в целом и в каждой области в частности работой по разграничению государственной собственности на землю. Правительство РФ определило завершить эту работу к 2007 году, но основной массив работы Правительство многих областей России определило к выполнению уже в 2002-2003 годах.

Приоритет в оформлении права – у государственной собственности.

**1. Нормативная база:**

1.Земельный кодекс РФ от 25.10.01г. №136-ФЗ

2.Федеральный закон от 17.07.01г. №101-ФЗ «О разграничении на землю»

3.Постановление Правительства РФ от 04.03.02г. №140 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ПОДГОТОВКИ И СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕЧНЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫЕ У РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ВОЗНИКАЕТ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Для оформления права пользования земельными участками важно изучить Постановление № 140.

**2. Оформление права пользования**

1 ЭТАП – ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ

2 ЭТАП – РЕГИСТРАЦИЯ В УЧРЕЖДЕНИИ ЮСТИЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ НА ТЕРРИТОРИИ ОБЛАСТИ

В свою очередь, для постановки на кадастровый учет необходимо:

1.Межевое дело.

Выполняется обычно лицензированными землеустроительными организациями, поскольку одним из важнейших условий осуществления в последующем хозяйственной деятельности является урегулирование всех спорных вопросов со смежниками на этапе формирования межевого дела: план границ должен быть согласован с так называемыми смежниками (профессиональный термин).

Первичные документы для формирования межевого дела:

нотариально заверенные копии документов, удостоверяющих право постоянного (бессрочного) пользования землей: акты государственных органов (советских) либо свидетельства, выданные комитетами по земельным ресурсам (райкомземы) либо свидетельства о регистрации в учреждении юстиции. Любой из этих документов, который мог быть выдан как до 1991г., так и после, действителен для выполнения межевого дела.

решение органа госвласти или местного самоуправления в виде распоряжения или постановления о выделении университету земельного участка или о закреплении права пользования земельным участком

нотариально заверенные документы, удостоверяющие права на здания, строения, сооружения : это может быть техпаспорт БТИ, акт передачи в оперативное управление МУГИО, свидетельство, выданное учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

нотариально заверенные учредительные документы – Устав+свидетельство о гос.регистрации юридического лица+свидетельство о постановке на налоговый учет

В случае, если отсутствуют правоустанавливающие документы на землю (т.е.акты госорганов):

обратиться в государственный архив области

если нет и в архиве – представить в МУГИО справку о наличии (отсутствии) задолженности по налоговым платежам за испрашиваемый земельный участок

В случае, если земельный участок еще не оформлен:

заявку на фирменном бланке направить в МУГИО с просьбой закрепить земельный участок на праве оперативного управления за учреждением – узнать курирующий отдел, номер кабинета, часы и дни приема.

МУГИО подготовит приказ о закреплении земельного участка на праве оперативного управления, и затем можно будет обратиться в лицензированную землеустроительную организацию для подготовки межевого дела. Закрепление может быть и распоряжением, постановлением -в зависимости от приоритетов и скорости прохождения того или иного вида документа, в каждой области по-разному. Затем – в обычном порядке: межевому делу присвоить кадастровый номер в кадастровой палате, затем зарегистрировать в учреждении юстиции. Для регистрации в учреждении юстиции: присвоенный кадастровый номер + выписка из кадастрового дела (взять в кадастровой палате) + план земельного участка +иные документы (как обычно).

Государственная кадастровая палата: структура ее зависит от степени ее развития в каждой области : в идеале должно быть головное учреждение, городская кадастровая палата и действовать филиалы во всех районах города при районных комитетах.

Кадастровые номера: если был присвоен номер до марта 2002 г. = он считается условным. Реальные кадастровые номера присваиваются только с марта 2002 года. Поэтому, если был присвоен условный кадастровый номер, необходимо получить реальный.

После регистрации в учреждении юстиции – передать сведения в МУГИО по формам, утвержденным Постановлением Правительства РФ №140 (Приложения) и по формам, которые выдаст МУГИО, а также передать эти сведения в свое министерство.

Ваша работа будет считаться оконченной.

Важно помнить, что в процессе данной работы можно решить все проблемы, касающиеся захвата земельных участков смежниками, проблемы с бывшими и настоящими арендаторами, поскольку Мингосимущество сегодня заинтересовано в их скорейшем разрешении и будет на вашей стороне.

Но нельзя забывать и о том, что главным девизом наших дней является девиз рационального землепользования. На Западе основной доход муниципалитеты (и часто –государство) получают именно от использования земель. Мы движемся в этом же направлении. Поэтому целью Мингосимущества на данном этапе будет являться также изъятие всех неиспользуемых либо используемых не по назначению Вами земель.

И третье, пожалуй, что важно помнить – это тот факт, что с выходом нового Земельного кодекса земельный участок вместе с расположенной на нем недвижимостью признан единым комплексом со всеми вытекающими отсюда последствиями.