

Тема-11 «Сущность регистрации прав на земельные участки»

Аббревиатура :

- ЗК- земельный кадастр;
- ЗУ- земельный участок;
 - ЕГРЗ- единый государственный реестр заключений;
 - ЕРГП- единый государственный реестр прав.

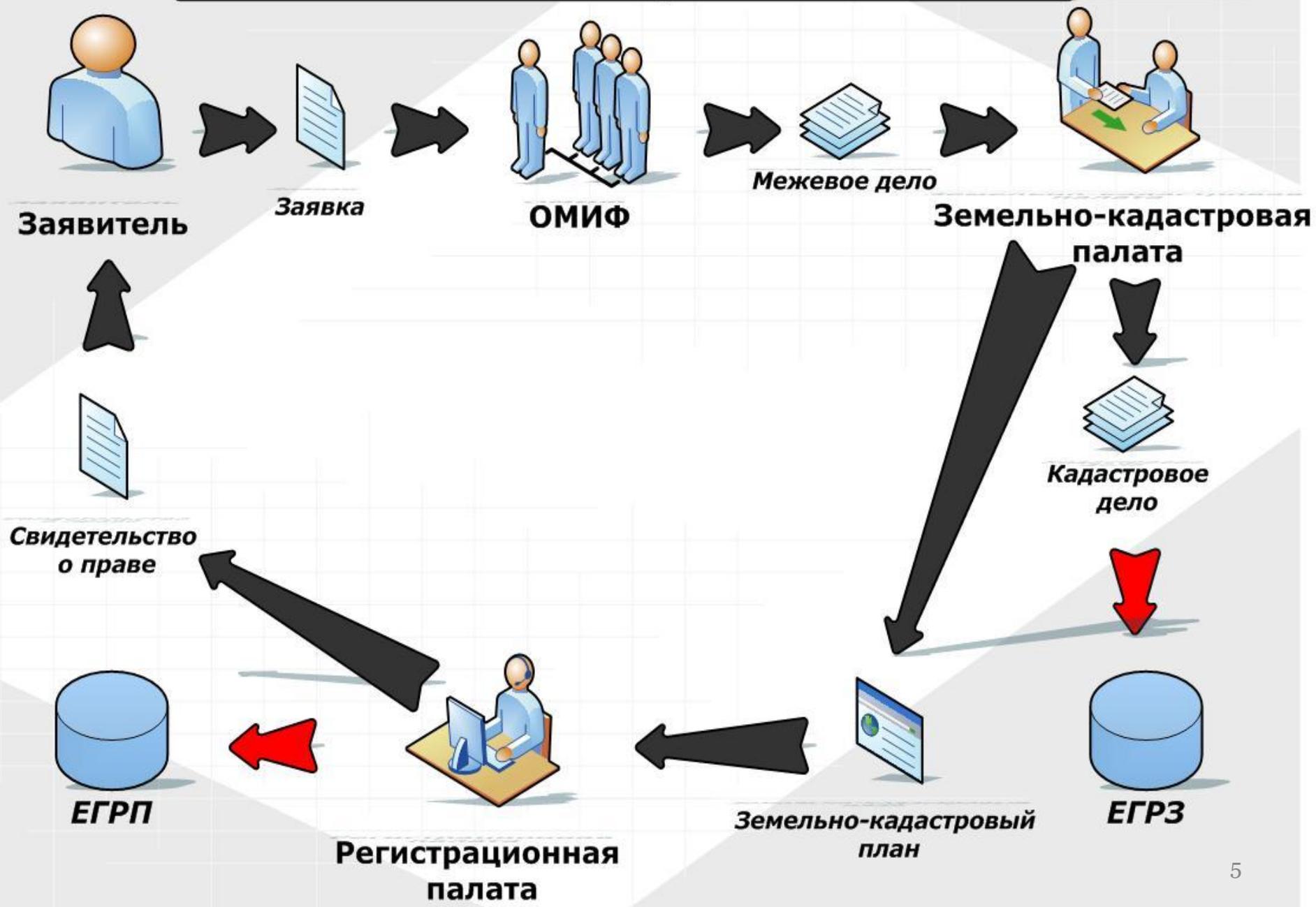




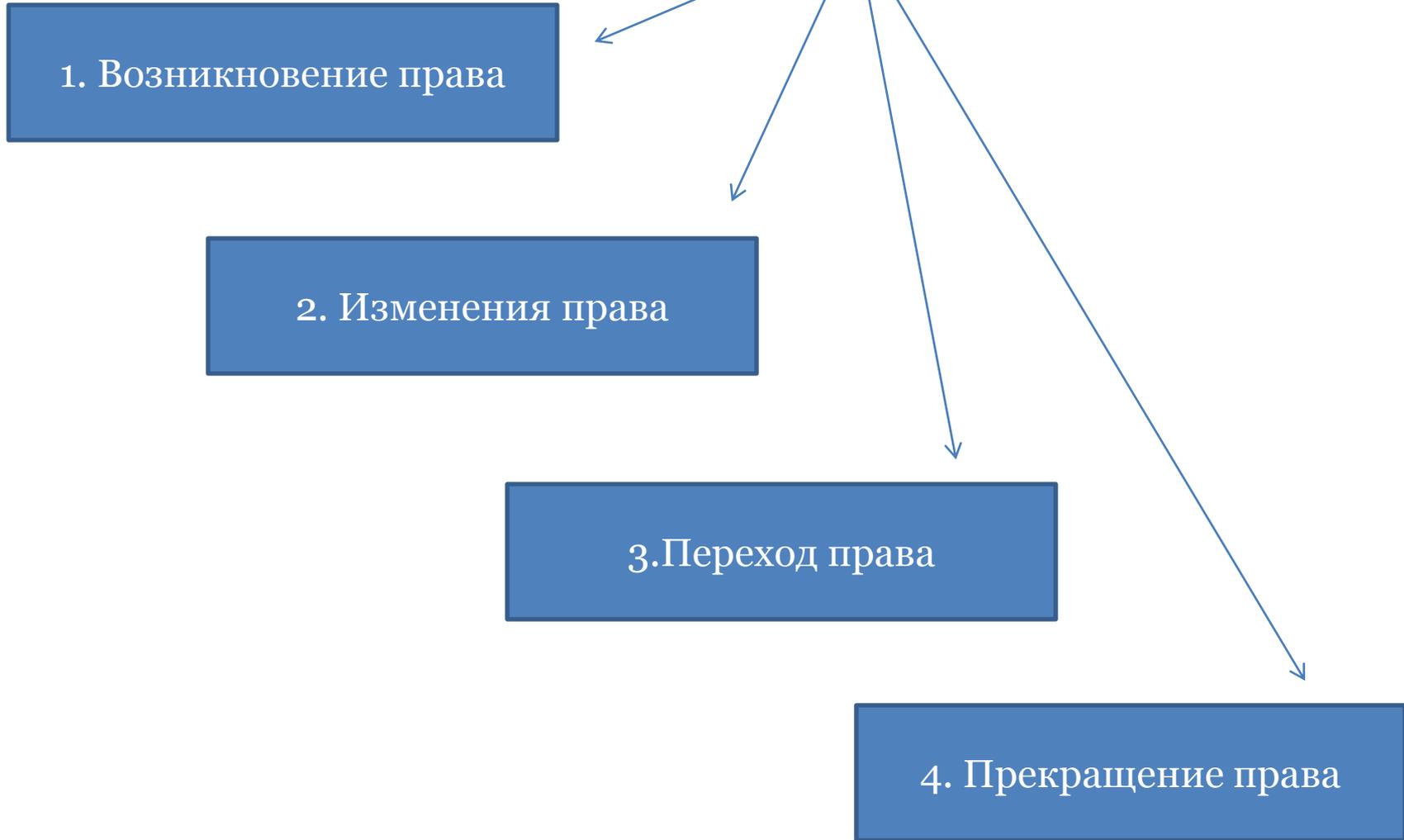
- Государственная регистрация прав на ЗУ осуществляется с целью обеспечения государством охраны прав субъектов на ЗУ как объекты недвижимости.
- Согласно Земельному кодексу страны, регистрация прав и оформление соответствующих документов на ЗУ, осуществляется на следующие пять видов прав:
 - 1-Собственности
 - 2-Владения
 - 3-Пользования
 - 4-Аренды
 - 5-пожизненного наследуемого владения ЗУ(ст17)

- Государственная регистрация прав на ЗУ является обязательным и осуществляется как по инициативе любых пользователей, по их кадастровой съемке. Без такой регистрации прав операции с ЗУ считаются недействительными.
- Регистрация прав осуществляется посредством внесения, подтвержденной документами, информации о правах на участок в Государственный регистр прав на ЗУ района, города.
- Субъектами прав являются все юридические и физические лица, пользующиеся правами на ЗУ.
- Регистрация прав на ЗУ осуществляется по месту их расположения соответствующими территориальными регистрирующими органами районных и городских служб кадастра Госкомземгеодезкадастра.
- Процедура регистрации начинается с обращения граждан или юридического лица в регистрирующий орган с письменным заявлением и правоустанавливающими и другими необходимыми документами.

Схема государственной регистрации прав на земельный участок



Процесс:



1. Возникновение права, т. е. при первичном установлении того или иного права юридического или физического лица на конкретный ЗУ. (ст. 29 ЗК). Право:

- собственности;
- постоянного или срочного владения;
- постоянного или срочного пользования;
- аренды.

2. Изменения права, т.е. при изменении вида права, характера использования, границ участка и др. В частности:

- цели использования;
- вида права;
- категории земель;
- состава угодий;
- общей площади оценочных показателей;
- соотношения долей собственности.

3. *Переход права*, т.е. при переходе права на земельный участок от одного юридического или физического лица другому лицу (ст.22 ЗК). На основе:

-купли – продажи мена, дарение, наследование ЗУ;

-купли – продажи, мена, дарение, наследование зданий и сооружений;

-отчуждения жилого дома с условием пожизненного содержания их пожилых хозяев в домах престарелых (Швециях др. странах);

-переходе права хозяйственного ведения или оперативного управления от одного юридического лица к другому по решению государственных органов.

При всех этих процессах право на земельный участок может быть обременен и ограничен в виде

- а) – запрета на некоторые действия
- б) – соблюдением ряда условий.

а) запрет на:

- продажу или иное отчуждение;
- субаренду и субподряд, а в случае, предусмотренном частью десятой ст. 51 ЗК на сдачу в аренду;
- изменение основного целевого назначения ЗУ;
- отдельные виды деятельности;
- осуществление без согласования в установленном порядке изменения внешнего вида недвижимости, реконструкции или сноса здания, строения, сооружения;

б) соблюдения некоторых условий (обязательств):

- осуществления мер по сохранению и повышению плодородия земель, поддержанию в исправном состоянии ирригационных и мелиоративных систем;
- начать и завершить застройку или освоение ЗУ в течение установленных сроков;
- выполнять природоохранные требования или определенные работы, в том числе сохранять почвенный покров, редкие растения, государственные памятники природы, истории и культуры, имеющиеся на ЗУ;
- иные условия, обязательства или ограничения установленные законодательством.

4. Прекращение права, т.е. аннулирования права юридического или физического лица на ЗУ при:

- истечении срока предоставления ЗУ во владение, пользование или аренду;
- прекращении деятельности юридического или физического лица;
- расторжении договора аренды;
- Изъятии ЗУ, используемого с нарушением земельного законодательства;
- изъятии (выкупе) ЗУ для государственных или общественных нужд;
- добровольном отказе и др.

- **Государственная регистрация прав, в зависимости от его видов, осуществляется основе следующих документов:**

- собственности на ЗУ- на основе *государственного ордера на право собственности, договоров купли продажи и других документов, предусмотренных законодательством;*

- владения и пользования ЗУ- на основе *решения соответствующего органа (должностного лица) о предоставлении земель;*

- на аренду – на основе *решения о предоставлении в аренду и договора аренды ЗУ.*

В следующих случаях:

- переходе права владения или пользования ЗУ– на основе *договора о купле продаже, мене, дарении, ренты, свидетельства о праве на наследство на здания или сооружения или решения собственника либо уполномоченного им органа (лица);*

- сервитутах – на основе *договора или решения суда;*

- обременениях – на основе *решений соответствующих органов.*



Для регистрации прав на земельные участки в зависимости от предмета права, основными правоустанавливающими документами и материалами, являются выданные следующими органами и лицами .

1. Решения хокима района (города):
 - о предоставлении права пожизненного наследуемого владения землей;
 - о предоставлении права пользования землей;
 - о предоставлении права аренды ЗУ;
2. Свидетельство о праве на наследство;
3. Постановление (решение) местных органов власти, в пределах их компетенции;
4. Решение суда;
5. Свидетельство о приобретении ЗУ на аукционе или по конкурсу;
6. Государственный ордер на право собственности на ЗУ при приватизации объектов торговли и сферы обслуживания вместе с ЗУ, на которых они размещены;

7. Договор о купле-продаже (Свидетельство) дипломатическим представительствам и международным организациям аккредитованным в РУз собственность зданий используемых под помещения представительств вместе с зональными участками, на которых они размещены, а также ЗУ для строительства зданий указанных представительств;
8. Договор о купле-продаже (приобретении на право собственности) иностранными юридическими и физическими лицами, в установленном законодательством порядке, жилых помещений вместе с ЗУ, на которых они размещены;
9. Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты зданий и сооружений, отчуждение жилого дома с условием пожизненного содержания;
10. Договор залога (ипотеки) земельного участка или прав на него;
11. Постановление (Решение) местных органов власти о прекращении прав владения и пользования землей;
12. Материалы по отводу и изъятию земель, утвержденные в установленном порядке;
13. Материалы ЗК, утвержденные в установленном порядке;
14. План ЗУ, заверенный кадастровой службой в установленном порядке.

- **Государственный регистр (реестр) прав на ЗУ** – это документ системы государственной регистрации прав на ЗУ в котором содержатся сведения юридического характера, касающиеся прав на недвижимое имущество, а также описание ЗУ и другие сведения. Он является составной частью ЗК-ой книги района (города).
- ***Субъекту может быть отказано в регистрации прав на земельный участок в следующих случаях:***
 - при наличии документов в органе государственной регистрации, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного земельного участка;
 - при наличии сведений в органе государственной регистрации, свидетельствующих об изъятии данного ЗУ для государственных или обществен-ных нужд.
- Первичный вид регистрации прав осуществляется при возникновении нового ЗУ(новой единицы недвижимости), а также при разделении земельного участка и возникновении двух или нескольких самостоятельных. При дальнейших изменениях в правах на ЗУ или частичное изменение его границы, следовательно, и площади производится текущая регистрация прав. При этом первичная регистрационная информация корректируется и вносятся соответствующие изменения в регистр прав в земельно-кадастровой книге.