

КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ И ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

И Н С Т Р У К Ц И Я

9 марта 1992 г.

О порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей

Порядок оформления и выдачи свидетельства на право собственности на землю утвержден Председателем Роскомзема от 15.02.94 (в Минюсте РФ не зарегистрирован)

Настоящая Инструкция разработана специалистами Роскомзема во исполнение постановления Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 и определяет порядок составления, выдачи (замены) и хранения государственных актов.

При подготовке Инструкции были использованы предложения Краснодарского комитета по земельной реформе и земельным ресурсам (А.С.Виднов), РосНИИземпроекта (И.Н.Чепурнов), ЦентрНИИгипрозема (В.В.Талаялев), Московского института инженеров землеустройства (В.П.Троицкий), Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (В.Н.Голубев).

Инструкция одобрена Научно-техническим советом и утверждена Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации 9 марта 1992 года.

Инструкция вводится в действие взамен "Инструкции о порядке составления, выдачи (замены) и хранения государственных актов на право пользования землей", утвержденной Министерством сельского хозяйства СССР 7 сентября 1976 г.

I. Общие положения

1.1. В соответствии с Земельным кодексом РСФСР (статья 31) право собственности на землю, пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование земельными участками удостоверяется государственным актом.

1.2. 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" установлены единые для РСФСР две формы (N 1 и N 2) государственного акта.

1.3. Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей * выдается:

по форме N 1 - гражданам, которым предоставляются земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, строительства гаражей, для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства, а также предпринимательской деятельности;

по форме N 2 - предприятиям, учреждениям, организациям, которым предоставляются земельные участки для сельскохозяйственного производства или для несельскохозяйственных нужд, а также гражданам для организации крестьянских (фермерских) хозяйств.

*В дальнейшем именуется "государственный акт".

1.4. Государственные акты по утвержденным формам выдаются органами местной администрации всем гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям при предоставлении им в установленном порядке земель в собственность, владение, пользование, а также при перерегистрации прав на предоставленный ранее земельный участок.

1.5. Перерегистрация прав на земельный участок с выдачей нового государственного акта производится в связи с:

изменением правового статуса земельного участка (предоставлением в собственность, владение, пользование);

укрупнением или разукрупнением землевладения, землепользования;

внесением в площадь или расположение земельного участка значительных изменений;

внесением в государственный акт большого количества изменений, затрудняющих его чтение и понимание границ на чертеже;

переходом прав на земельный участок к другому собственнику, землевладельцу, землепользователю.

1.6. Перерегистрация прав на земельный участок существующих землепользований предприятий, учреждений, организаций и граждан производится по ходатайству предприятий, учреждений, организаций, личному заявлению граждан или по инициативе местных комитетов по земельной реформе и земельным ресурсам на основании ранее выданных документов, удостоверяющих право пользования земельным участком. При отсутствии таких документов оформление прав на земельный участок производится после проведения необходимых землеустроительных работ по установлению границ в натуре с учетом фактического использования земель.

При перерегистрации прав на земельный участок новые госакты выдаются при условии, что его расположение, размеры и границы не являются спорными. В противном случае спор должен быть рассмотрен местной администрацией, на основании решения которой, если одна из сторон не обжалует его в суд в установленном порядке, выдается государственный акт.

1.7. Собственникам земли, землевладельцам и землепользователям, имеющим несколько чересполосных земельных участков, государственный акт выдается:

один, если все чересполосные земельные участки расположены в пределах территории, находящейся в ведении одного Совета народных депутатов (районного, городского, поселкового, сельского);

на каждый земельный участок (группу участков), если они расположены на территориях, находящихся в ведении нескольких Советов народных депутатов или предоставленных для разных целей.

1.8 К государственному акту в качестве приложения выдаются:

список собственников при передаче земельных участков в коллективно-долевою собственность граждан земель колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ, в т.ч. созданных на базе государственных предприятий (при выдаче государственного акта по форме N 2);

список земельных участков с особым режимом использования земель, предоставляемых в собственность, владение и пользование гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям.

Право собственников на земельную долю удостоверяется справкой по форме приложения 1, выдаваемой в необходимых случаях.

1.9. Государственный акт составляется на государственном (национальном) языке, принятом в данной республике в составе Российской Федерации, автономном образовании с подстрочным русским текстом.

1.10. Бланк государственного акта изготавливается на офсетной бумаге N 1. Размеры бланков: по форме N 1 - 150 x 210 мм на 6 страницах, по форме N 2 - 210 x 300 мм на 8 страницах.

1.11. Государственный акт составляется в двух экземплярах, каждый из которых подписывается главой местной администрации и скрепляется гербовой печатью.

Первый экземпляр государственного акта выдается собственнику земли, землевладельцу, землепользователю, второй хранится в районном (городском) комитете по земельной реформе и земельным ресурсам или сельской, поселковой, городской администрации.

1.12. Обеспечение проведения землеустроительных работ, связанных с составлением и выдачей государственных актов, возложено на Советы Министров республик в составе Российской Федерации, органы исполнительной власти краев, областей, автономных

образований и Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации.

Работы по составлению государственных актов проводятся районными, городскими комитетами по земельной реформе и земельным ресурсам с привлечением организаций, имеющих право на проведение указанных работ.

II. Порядок составления государственных актов

2.1. При составлении государственного акта проводится подбор ранее выданных документов, удостоверяющих право собственности, пользования, владения земельным участком, материалов по изъятию и предоставлению земель, планово-картографических материалов, проектов землеустройства, генеральных планов и проектов планировки и застройки населенных пунктов, геодезических и других данных о границах участка, уточнение данных о наличии посторонних землепользователях, а также сведений об установленных на предоставленной территории режимах использования земель. На основании изучения и анализа подобранных материалов устанавливаются виды и объемы землеустроительных работ, связанных с выдачей государственного акта, необходимость установления или восстановления границ, уточнения площадей земельных угодий.

2.2. При выдаче государственного акта о порядке перерегистрации прав на землю, с целью уточнения площадей, фактического состояния, полноты, эффективности и целевого использования земель, при необходимости, проводятся контрольные измерения или сличение границ земельного участка в натуре. При наличии споров и отсутствии документов, удостоверяющих право пользования земельным участком, в обязательном порядке производится контрольный обмер и уточнение фактически сложившихся границ используемого земельного участка.

В случае установления фактов, когда часть земель не используется или используется неэффективно, не по целевому назначению, по предложению районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам местная администрация может исключить ее из площади, на которую перерегистрируются права на землю, и зачислить в земли запаса или в специальный фонд земель для последующего перераспределения. В земли запаса зачисляются также земли ликвидированных предприятий, учреждений, организаций, а также предприятий, учреждений, организаций и граждан, которым в установленном порядке отказано в перерегистрации их прав на землю.

2.3. Границы земельных участков, установленные утвержденным проектом землеустройства, а также уточненные в порядке перерегистрации прав на земельный участок, переносятся в натуре (на местность) с закреплением их внешних границ межевыми знаками.

Установление и закрепление границ в натуре производится в соответствии с действующими техническими требованиями.

2.4. Границы земельных участков устанавливаются в натуре (на местности) специалистами комитетов по земельной реформе и земельным ресурсам или по их поручению организациями, имеющими право на проведение указанных работ, с участием граждан или представителей собственников земли, землевладельцев или землепользователей, за которыми закрепляются земельные участки, и смежных землепользователей.

Заинтересованные собственники земли, землевладельцы и землепользователи о предстоящих землеустроительных действиях по установлению границ в натуре извещаются повестками, которые должны быть вручены не позднее, чем за два дня. В случае неявки (при своевременном вручении повестки) представителей смежных землепользователей об этом составляется протокол и землеустроительные действия не прекращаются.

При определении границ на местности составляется акт их установления (восстановления), в котором дается описание положения границ на местности и делается запись о передаче собственникам земли, землевладельцам и землепользователям межевых знаков под наблюдение за сохранностью и об их ответственности за уничтожение знаков.

2.5. После установления и закрепления границ земельного участка на местности или когда границы и размеры землевладения (землепользования) установлены ранее и не являются спорными, комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам вносятся в местную администрацию предложения для принятия решения о выдаче на эти участки государственных актов соответствующей формы.

2.6. В решении о выдаче государственного акта указывается:
наименование или фамилия, имя, отчество собственника, владельца, пользователя земли и его местонахождение или адрес;
основание для выдачи государственного акта (номер и дата решения Совета народных депутатов или местной администрации о предоставлении земельного участка);
общая площадь предоставленных земель, в том числе по угодьям;
цель предоставления земель;
правовое положение земельного участка (собственность, владение, пользование);
особые условия использования земель на предоставленном участке.

2.7. Заполнению государственного акта предшествует составление чертежа границ земель, находящихся в собственности, владении, пользовании*. Чертеж границ размещается в государственном акте: по форме N 1 - на 4-й странице, по форме N 2 - на 4-й и 5-й страницах.

Масштаб чертежа выбирается в зависимости от размера и конфигурации землевладения и землепользования и с таким расчетом, чтобы на нем можно было показать все поворотные точки границ земельных участков.

* В дальнейшем именуется "чертеж границ".

2.8. Чертеж границ составляется на основании натуральных измерений, имеющихся планово-картографических материалов или при наличии планов границ землепользований, прилагаемых к ранее выданным документам, удостоверяющим право на землю.

2.9. На чертеже границ показываются:

поворотные точки границ земельного участка, в т.ч. закрепленные в натуре межевыми знаками;

линейные объекты (дороги, валы, лесополосы, каналы, другие урочища), элементы гидрографической сети (реки, озера), являющиеся границами земельного участка;

границы и номера земельных участков других собственников, владельцев и пользователей, арендаторов, земель запаса, населенных пунктов, расположенных в границах земель, предоставляемых по государственному акту (земли постороннего пользования);

границы и номера участков (зон) с особым режимом использования земель;

границы земель, предоставляемых в собственность, из них - бесплатно, во владение или пользование;

номера поворотных точек, меры линий и румбы внешних границ.

В случаях, когда размеры земельных участков устанавливались по данным натуральных обмеров, без определения координат поворотных точек, на чертеже границ показываются только линейные промеры между точками.

На чертеже показываются границы всех чересполосных участков.

Все элементы чертежа земель вычерчиваются в условных знаках, принятых в землеустройстве.

2.10. Если государственный акт по форме N 2 выдается на крупное по площади землевладение (землепользование), то чертеж границ составляется в необходимом масштабе отдельно и вручается вместе с государственным актом в качестве приложения. В таких случаях на 3-й странице государственного акта, в перечне приложений, приводится название этого чертежа.

2.11. При заполнении 3-й страницы государственного акта указывается наименование Совета народных депутатов или органа местной администрации, принявшего решение о предоставлении земли.

При заполнении строк на этой же странице, где указывается правовое положение земель, а также на 6-й странице в "Экспликации земель ..." проставляются площади земельных участков, предоставляемых в собственность, владение, пользование. При отсутствии таких площадей ставится прочерк.

На 3-й странице также приводятся номера и наименования всех приложений, выдаваемых вместе с государственным актом.

2.12. На странице 7 государственного акта по форме N 2 в таблице "Земли других собственников, владельцев, пользователей и т.д." записываются наименования всех собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, чьи земельные участки

расположены внутри закрепляемого земельного массива, площади и номера этих участков на чертеже. Земли запаса и земли, переданные в ведении сельских (поселковых) Советов народных депутатов, показываются в этой таблице как земли постороннего пользования. В этом случае в таблице приводятся название местного Совета народных депутатов, общие площади земель в разрезе населенных пунктов и участков земель запаса, находящихся в его ведении.

2.13. Одновременно составляются и изготавливаются приложения к государственному акту.

Приложение N 1 "Список собственников..." составляется при передаче земель колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ, в том числе созданных на базе государственных сельскохозяйственных предприятий, в коллективно-долевую собственность граждан. В нем указывается фамилия, имя, отчество гражданина-собственника (без сокращений) и средний размер земельной доли каждого (сельскохозяйственных угодий, в т.ч. пашни, в гектарах).

В приложении N 2 "Список земельных участков с особым режимом использования" указывается номер участка на чертеже границ, наименование территории с особым режимом использования земель, общая площадь, площадь сельскохозяйственных угодий и пашни на участке, установленный режим использования земель. В графе "Установленный режим использования земель" приводится нормативный документ, которым установлен режим на данной территории.

Указанное приложение подписывается председателем районного (межрайонного) комитета по экологии и природопользованию.

2.14. При заполнении таблиц государственного акта и приложений к нему, при наличии чересполосных участков данные заполняются в разрезе каждого чересполосного участка и в целом по землевладению (землепользованию).

2.15. Все таблицы и приложения к государственному акту, чертеж границ подписываются председателем районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам.

2.16. Материалы по выдаче государственного акта формируются в землеустроительное дело, которое должно содержать:

а) копию или выписку из решения местного Совета народных депутатов или местной администрации о предоставлении земельного участка в собственность, владение, пользование, а также выдаче государственного акта;

б) выписку из Государственной земельной кадастровой книги;

в) план границ земель, ранее предоставленных в пользование;

г) ведомость вычисления координат точек границ земель или абрис с результатами обмера земельных участков;

д) ведомость вычисления площадей земель, предоставленных в собственность, владение, пользование, и экспликация;

е) перечень нормативных документов, на основании которых установлен особый режим использования земель;

ж) акт установления (восстановления) границ;

з) корешки повесток о вызове представителей с распиской о вручении повестки;

и) документы по контролю и приемке работ;

к) журналы и абрисы полевых измерений, материалы по их обработке.

Материалы, указанные в подпунктах б) и в), включаются в дело при перерегистрации прав на землю.

2.17. Землеустроительные дела по выдаче государственных актов хранятся в районном (городском) комитете по земельной реформе и земельным ресурсам или в сельской, поселковой, городской администрации.

2.18. Ответственность за правильность составления государственного акта несет председатель районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам.

III. Порядок выдачи (замены) государственных актов

3.1. Государственные акты на право собственности на землю, владения, пользования землей выдаются руководителям предприятий, организаций, учреждений, гражданам, уполномоченным представителям коллективов граждан председателем районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам или его заместителем, а в населенных пунктах - главой сельской, поселковой, городской администрации или его заместителем.

Лицо, которому выдается государственный акт, расписывается в его получении в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования* и на третьей странице второго экземпляра государственного акта, который остается в районном (городском) комитете по земельной реформе и земельным ресурсам или сельской, поселковой, городской администрации.

* В дальнейшем "Книга записей государственных актов".

3.2. Книга записей государственных актов установленного образца (приложение N 2) выдается районным (городским) комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам, а в населенных пунктах - сельской, поселковой, городской администрацией. Книга прошнуровывается, свидетельствуется подписью председателя районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам или главой сельской, поселковой, городской администрации и скрепляется гербовой печатью.

3.3. В Книгу записей государственных актов при регистрации вносится номер государственного акта, выдаваемого собственнику земли, владельцу, землепользователю. В каждом административном районе, городе областного подчинения, сельском, поселковом, городском Советах народных депутатов устанавливается своя их нумерация. Номера государственных актов присваиваются в порядке очередности записей в книге. С целью установления различий между органами, производящими регистрацию, рекомендуется дополнительно к порядковому номеру давать шифр области (республики, края, автономного образования), города областного подчинения и административного района, сельского (поселкового) Совета народных депутатов.

Например, государственному акту, выданному районным комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам, присваивается номер ТВО-01-000015, а выданному сельской, поселковой, городской (районного подчинения) администрацией - ТВО-01-02-000075, где ТВО - шифр области (Тверская), 01 - порядковый номер административного района, города областного подчинения, 02 - порядковый номер сельского, поселкового, городского Совета народных депутатов, 000015 и 000075 порядковые номера, сделанные в Книге записей государственных актов района (города) и Книге записей сельской, поселковой, городской администрации.

Присвоение шифров административным районам, городам областного подчинения, сельским, поселковым, городским Советам народных депутатов устанавливается решениями Советов Министров республик в составе Российской Федерации, исполнительных краев, областей, автономных образований.

3.4. Изменения, происшедшие в землевладении, землепользовании, фиксируются на странице 6 (форма N 1) или 8 (форма N 2) государственного акта и наносятся на чертеж границ. Новые границы вычерчиваются сплошными линиями черной тушью, а старые перечеркиваются короткими штрихами красной тушью.

Изменения вносятся одновременно в оба экземпляра государственного акта.

3.5. Собственник земли, землевладелец, землепользователь по запросу районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам, сельской, поселковой, городской администрации обязан в десятидневный срок представить свой экземпляр государственного акта для внесения в него изменений на основании решения местной администрации.

Если собственник земли, землевладелец, землепользователь в установленные законом сроки обжаловал в судебном порядке решение местной администрации, на основании которого вносятся изменения в государственный акт, то запрос направляется после вынесения решения суда.

3.6. При прекращении в установленном порядке права собственности на землю, владения, пользования землей государственный акт сдается в районный (городской) комитет по земельной реформе и земельным ресурсам или в сельскую, поселковую, городскую администрацию. В этом случае в графе II Книги записей государственных актов указывается дата сдачи государственного акта и основание прекращения права на землю.

3.7. Районный (городской) комитет по земельной реформе и земельным ресурсам или сельская, поселковая, городская администрация сдает утратившие юридическую силу государственные акты в архив. Хранение указанных документов в архиве - постоянное.

IV. Хранение государственных актов

4.1. Книга записей государственных актов и вторые экземпляры государственных актов хранятся в районном (городском) комитете по земельной реформе и земельным ресурсам или в сельской, поселковой, городской администрации в негоряемых или специально оборудованных шкафах, доступ к которым имеют председатель и специалист комитета по земельной реформе и земельным ресурсам, глава (заместитель) сельской, поселковой, администрации или должностные лица, уполномоченные вести книгу.

4.2. Собственник земли, землевладелец, землепользователь обязан хранить выданный ему государственный акт наравне с документами строгой отчетности.

Приложение 1

С П Р А В К А ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННИКА НА ЗЕМЕЛЬНУЮ ДОЛЮ

Согласно приложению N 1 к Государственному акту N _____, выданному решением от _____ N _____
(наименование местной администрации)

за гражданином _____
(Ф.И.О.)

являющимся собственником земель, выделенных в коллективно-долевую собственность

(наименование собственника)

закреплена земельная доля площадью _____ га сельскохозяйственных угодий, в т.ч. _____ га пашни.

М.П. Глава _____
(наименование местной администрации)

(подпись) (Ф.И.О.)

Приложение 2

К Н И Г А

ЗАПИСЕЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ АКТОВ НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА
ЗЕМЛЮ,
ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ, БЕССРОЧНОГО
(ПОСТОЯННОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕЙ

(республика, край, область, автономное образование)

(район, город, сельский, поселковый Совет народных депутатов)

N Наименование Номер Правовое Площадь Дата вруче- Фамилия, Подпись Номер
Ф.И.О., Примечание

п/п или Ф.И.О. госу- положение земель , ния госу- имя, от- лица, дове- долж-
собственника, дарст- земельно- предо- дарственно- чество получив- рен- ность
владельца, венно- го участ- ставля- го акта лица, по- шего го- ности лица,
пользователя го ка (соб- емая по (число, ме- лучивше- сударст- на по- вручив-
земли, место- акта ствен- государ- сяц, год) го госу- венный луче- шего
нахождение ность, ственно- дарствен- акт ние госу-
или адрес ме- владение, му акту ный акт госу- дарст-
стожительства, пользова- дарст- венный
телефон ние) венно- акт
го акта

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
