**Собственник земельного участка может** владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом по своему усмотрению (сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное срочное пользование и т. д.) при условии оформленных надлежащим образом документов.

Документы, подтверждающие права собственности, могут быть различными в зависимости от времени приобретения участка.

Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права собственности и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (т.е. до 31.01.1998 г.).

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на участок, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Все перечисленные документы юридически действительны, и менять их на новые нет необходимости. Перерегистрировать права на землю нужно лишь при совершении сделки с ней.

**Если же участок приобретен после 31.01.1998 года**, то надо пройти процедуру государственной регистрации.

Начиная процесс по отчуждению права на земельный участок, необходимо удостовериться, какие документы на объект планируемой сделки есть в наличии. Прежде всего, должно быть свидетельство о праве собственности на землю (о государственной регистрации права).

Свидетельство всегда ссылается на документ, на основании которого было получено право на объект недвижимого имущества. Это могут быть договоры купли-продажи или дарения, права на наследование, постановление главы района.

Нужно подчеркнуть, что государственные акты, свидетельства и другие документы, выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о регистрации прав (до 31.01.98 года), действительны.

**Как проходит процедура межевания земельного участка?**

После того как у вас на руках оказались все подлинники правоустанавливающих документов, надо обратиться к кадастровому инженеру для осуществления межевания. Плату за эту услугу определяют согласно договору с кадастровой организацией, сумма может меняться в зависимости от срочности проведения работ, расстояния, площади и т.д.

Кадастровый инженер выезжает на объект, определяет границы участка, формирует межевой план. Далее межевой план сдается в ФГБУ «ФКП Росреестра» и земельному участку присваивается кадастровый номер (постановка на государственный кадастровый учет).

В результате Вы должны получить на руки кадастровый паспорт земельного участка.