

# Как оформить землю и участок в собственность, если на ней стоит приватизированный дом?



Дискуссии, посвященные оформлению земли в собственность, происходят достаточно часто, тем более с каждым годом данная тема становится все насущнее. В то же время, перманентно изменяющееся законодательство, множество тонкостей при кадастровой оценке земли и другие факторы очень часто ставят в ступор граждан Российской Федерации.

Также необходимо отметить, что производство регистрации участков земли под домами в собственность, по своей сути, является очень хлопотным мероприятием. Перед стартом данного процесса необходимо набраться терпения и быть готовым к тому, что придется пожертвовать собственное время на хождение по инстанциям, чтобы реализовать задуманный проект.

## Как оформить земельный участок в собственность, если дом в собственности

Первым этапом будет поход в орган местного самоуправления для обсуждения вопроса передачи земли в собственность. Составьте заявление по соответствующей форме на имя главы органа местного самоуправления. К собственному заявлению обязательно приложите копию документа, удостоверяющего личность, документы на дом (технический паспорт, кадастровый паспорт, документ, подтверждающий право собственности на него).

Каждый орган, компетентный в данном вопросе, имеет комитет или комиссию, которые занимаются вопросами ресурсов земли, куда и

должно быть передано ваше заявление. После того, как заявление будет рассмотрено, компетентный орган обязан дать вам письменный ответ. Срок, который отводится для вынесения решения, составляет один месяц. В случае возможности передачи участка земли в собственность, происходит оформление межевого дела (землеустроительного).

Второй этап – обращение в компанию, которая занимается межеванием земли. Для выбора наиболее выгодного варианта, можете обратиться к опыту знакомых или подробно рассмотреть рекламные объявления. Когда определитесь с организацией, составьте и отправьте туда заявление с приложением к нему письменного ответа государственного органа.

Также могут понадобиться и другие документы, необходимые для межевых работ. Полный перечень требуемых документов вы можете узнать непосредственно в самой организации. После передачи пакета документов сотрудники организации назначат дату выезда на ваш участок.

**Желательно, чтобы во время прибытия специалистов хозяева соседних участков были дома. Также было бы лучше, если у соседей не будет претензий касательно границ земельных участков.**

Специалист производит подготовку межевого дела в течение установленного срока. На практике, данный процесс продолжается не более двух месяцев. Конечно, существует и ускоренный вариант данного мероприятия, но он обойдется вам значительно дороже.

На третьем этапе вы ставите подпись на акте, который разграничивает соседние участки, также акт подписывается и в органе местного самоуправления. Данные экземпляры акта вы получите непосредственно в межевой организации.

Сам же данный документ входит в состав землеустроительного (межевого) дела. Один экземпляр созданного дела вы передаете сотрудникам соответствующего органа местной власти. В

установленный день вы получите Постановление местного органа власти о предоставлении вам в собственность земельного участка.

Четвертый этап предполагает поход в местное отделение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости вместе с полученным ранее Постановлением и межевым делом, где составляется кадастровый паспорт участка.

На данном этапе у вас могут потребовать справку о получении вашим домом почтового индекса. Данный документ можете получить в соответствующем муниципальном органе, необходимо только предоставить ваше заявление и копии документов на строение.

На пятом этапе вы должны обратиться к сотрудникам Комитета по управлению муниципальным имуществом.

#### **С собой необходимо взять:**

- постановление о предоставлении земли;
- кадастровый паспорт участка;
- межевое дело;
- справку о почтовом адресе сооружения.

Сотрудники Комитета обязаны заключить с вами договор купли-продажи. В данном случае производится оформление именно этого вида правового соглашения, так как с точки зрения законодательства, вы покупаете участок земли у государства. Стоимость покупаемого вами участка подсчитывается следующим образом: кадастровая стоимость участка умножается на процент, который установлен для вашей разновидности земли, на момент заключения договора.

Шестой этап начинается с оплаты стоимости покупаемого вами участка земли. Когда вы передадите квитанцию об оплате, то в этот же момент можете подписать передаточный акт на участок, который изготавливается в двух экземплярах.

**Когда вы подтвердите факт оплаты своего участка, остается**

**зарегистрировать ваше право на землю. Осуществляет данный процесс Федеральная регистрационная служба.**

**Список документов для передачи регистратору состоит из следующих документов:**

- заключенный договор о приобретении участка;
- оригинал передаточного акта;
- кадастровый паспорт;
- оплаченная квитанция государственной пошлины.

Желательно заранее уточнить список всех необходимых документов, иначе, проведя в очереди большое количество времени, вы узнаете, что у вас не все документы в наличии, а это приведет к задержке процедуры регистрации, так как придется доносить отсутствующие документы.

После подачи всех документов, регистратор обязан выдать вам расписку. В данной расписке указывается день завершения регистрации. Если процедура прошла без ошибок, то в указанную регистратором дату вы можете получить собственное свидетельство на землю, на которой расположен ваш дом.

**Если дом уже находится во владении, для регистрации земельного участка подайте в Росреестр следующие документы:**

- Заявление по установленной форме (бланк можно получить в отделениях учреждения);
- Документ, удостоверяющий личность лица, которое претендует на оформление недвижимого объекта, либо представителя, действующего по доверенности;
- Квитанция об оплате государственной пошлины (оригинал и копия);
- Выписка из кадастрового паспорта;
- Правоустанавливающие документы (договор купли-продажи, дарения, документ о наследовании, решение государственного или муниципального органа о предоставлении участка и другие);
- Согласие других владельцев на регистрацию права, если

домом обладают несколько собственников на праве долевого или совместного владения (необходимо нотариальное заверение);

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Если существуют разногласия с владельцами соседних участков об определении границ, необходимо проведение межевания и получение нового кадастрового паспорта.

**При осуществлении приватизации земли по законодательству о дачной амнистии предоставляется договор, который был заключен с администрацией конкретного района.**

Для оформления документа обратитесь в орган, распоряжающийся земельными ресурсами. Чтобы его определить, сначала возьмите выписку из Единого государственного реестра недвижимости в Росреестре. Заказать ее вы можете в онлайн-режиме на официальном сайте государственного учреждения или обратиться непосредственно в Кадастровую палату, либо Многофункциональный центр. Тем не менее, выдача итогового документа все равно будет производиться в подразделении Росреестра.

**В упрощенном порядке в рамках законодательства о дачной амнистии осуществляется регистрация участков с возведенными сооружениями:**

- На территории, выделенной для садоводческих и огороднических кооперативов;
- На землях, которые выделены под коттеджи и иного рода индивидуальное строительство;
- На площадях с разрешенным использованием для подсобного хозяйства, если они располагаются в населенных пунктах и застроены индивидуальными домами;
- При присутствии на участке сооружения, на строительство которого не нужно разрешение от властей (не является объектом капитального строительства).

При совершении упрощенной процедуры приватизации участка земли

под жилым ли нежилым домом необходимо оформление земли в собственность.

**Для этого необходимы следующие документы:**

- Документ, удостоверяющий личность;
- Идентификационный код;
- Кадастровый паспорт и план;
- Документы, которые подтверждают право владение домом;
- Справка из Единого государственного реестра недвижимости о нынешнем собственнике;
- Квитанция об оплате государственной пошлины.

Решение о приватизации выносится в течение двух недель, о его итогах заявитель уведомляется в документальном виде.

Арендованная земля не может эксплуатироваться в полной мере собственником дома, так как данная недвижимость не принадлежит ему по закону. Если участок земли арендован у местного органа власти, вы можете выкупить его в общем порядке, получить право владения и распоряжаться им в полной мере.

**Для получения арендованной земли в собственность, выполните следующие действия:**

- Подайте заявление с прошением в органы местного самоуправления и приложите к нему технические и кадастровые документы на землю, квитанцию, подтверждающую факт оплаты государственной пошлины;
- Сделайте копии кадастровой выписки из паспорта и плана для передачи компетентному органу;
- Ожидайте вынесения решения органом местного самоуправления. Необходимо отметить, что если вы раньше не получали во владение государственную землю, то вы имеете право приобрести ее бесплатно, в противном же случае только с помощью выкупа и выплаты кадастровой стоимости недвижимого объекта;
- Получите в соответствующем органе власти искомое свидетельство, подтверждающее факт наличия у вас прав на

собственность.

## **Условия приватизации земельного участка, если дом в собственности**

Существуют нюансы в безвозмездном получении права на владение участком земли под жилым домом.

**Законодательство Российской Федерации устанавливает те случаи, когда разрешается приобретать землю в свое владение:**

- В случаях наследования земли, ее дарения, при наличии заключенного договора купли-продажи участка земли;
- При наличии того факта, что земля считается собственностью и требует регистрации под строение, которое уже ранее было приватизировано;
- Когда другая организация становится собственником участка земли, который по своей сути является уставным капиталом компании.

**Необходимо помнить, что договор купли-продажи, определяющий право на собственность земли, не является конечной точкой процесса оформления. Только получение свидетельства на право собственности данного участка земли является окончательным фактом, который сможет подтвердить наличие у вас прав на него.**

Также следует сказать, что процедура регистрации в каждом конкретном случае в территориальных отделениях Росрегистрации производится по-разному, в зависимости от многих факторов (в частности от того, каким образом данная земля была получена во владение).