

Как оформить землю в собственность, если дом в собственности?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как оформить землю под домом в собственность, если дом в собственности?



Если вы построили дом, соблюдая все требования действующего законодательства, это не значит, что вы одновременно станете полноправным собственником земли под данным домом. На практике нередки случаи, когда необходимо зарегистрировать право собственности на землю под домом. Например, это необходимо, чтобы построить дом на участке, предназначенном для удовлетворения сельскохозяйственных нужд.

Данный процесс является гарантией защиты земли как от незаконного захвата третьими лицами, так и от застройки ближайших территорий многоэтажными домами.

Как оформить земельный участок в собственность, если дом в собственности

Для осуществления процедуры оформления участка в собственность совершите ряд следующих действий.

Во-первых, обратитесь в комитет администрации вашего муниципального образования, который специализируется на земельных вопросах. Составьте заявление на имя главы администрации и приложите к нему копию паспорта и документы на дом (к ним относятся технический и кадастровый паспорт и документ, подтверждающий ваше право собственности на здание).

Когда ваше заявление будет рассмотрено, администрация пришлет вам письменный ответ, в котором будет указана возможность получения участка в собственность. Для данной цели будет оформлено землеустроительное дело. Законодатель устанавливает для рассмотрения вашего заявления срок в один месяц.

Во-вторых, обратитесь в специализирующуюся на межевании организацию. Подайте в данную организацию заявление, приложив ответ местной администрации. Следует отметить, что помимо вышеперечисленных документов могут быть затребованы и иные документы. Когда все они будут предоставлены, специалист согласует с вами дату выезда на ваш участок.

Следует заранее заручиться отсутствием претензий со стороны соседей по участку относительно раздела границ. Лучше всего выбрать для приезда специалиста день, когда соседи будут дома, чтобы избежать дальнейших противоречий. Специалист будет заниматься подготовкой межевого дела. Обычно на данную процедуру уходит 2 месяца. Однако за дополнительную плату данный срок может быть сокращен до минимального.

В-третьих, обратитесь за подписями акта к соседям по участку и местной администрации. Получить экземпляры самого акта, входящего в межевое дело, можно в организации, которая проводила межевые работы. После этого предоставьте один из экземпляров дела в администрацию вашего муниципального образования.

Впоследствии вам будет выдано Постановление администрации, на основании которого участок и будет предоставлен вам в собственность.

В-четвертых, получив постановление и межевое дело, отправьтесь с ними в территориальный отдел федерального агентства кадастра недвижимости для составления кадастрового паспорта вашего земельного надела. Вам может понадобиться справка, подтверждающая присвоение дому почтового адреса.

Такая справка может быть оформлена на основании документов на

дом и соответствующего заявления в вашем муниципальном образовании.

В-пятых, обратитесь в Комитет, специализирующийся на управлении имуществом муниципального образования (КУМИ), взяв с собой постановление из администрации, кадастровый паспорт, сведения о почтовом адресе вашего участка. Сотрудники данного Комитета подпишут с вами договор купли-продажи. Одной стороной данного договора будет выступать государство. Таким образом, вы выкупите землю у государства.

Говоря о выкупной цене участка, следует отметить, что она будет высчитываться по следующей схеме: кадастровая стоимость вашего участка будет умножена на соответствующий процент за категорию земли, к которой ваш участок относится.

Процент периодически изменяется, поэтому в обязательном порядке ознакомьтесь с актуальной информацией о его значении на момент заключения договора.

В-шестых, оплатите ваш участок. После этого оплатите государственную пошлину. Одновременно с квитанцией об уплате госпошлины подпишите соответствующий передаточный акт. После прохождения данных этапов право собственности на землю подлежит обязательной государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе Российской Федерации.

На практике нередки случаи, когда необходимо зарегистрировать право собственности на землю под домом. Например, это необходимо чтобы возвести на участке здания хозяйственного назначения, а так же для совершения различных сделок с землей (например, чтобы купить или же продать ее, завещать ее).

Данный процесс является надежной гарантией защиты земли как от незаконного захвата третьими лицами, так и от застройки ближайших территорий многоэтажными домами.

Чтобы оформить землю в собственность, направьте в Росреестр следующие документы:

- заявление определенного образца;
- документ, удостоверяющий вашу личность или личность вашего представителя в случае обращения на основании доверенности;
- оригинал и копия квитанции, подтверждающей произведенную оплату госпошлины;
- выписка из кадастрового паспорта;
- документ, подтверждающий ваше право на землю (это может быть, например, договор дарения, купли-продажи, соответствующий акт государственных органов или органов местного самоуправления и другие документы);
- выписка из Росреестра, содержащая сведения о собственнике участка;
- нотариально заверенное согласие на регистрацию сособственников, если дом находится в долевой или же совместной собственности;
- при наличии разногласий по поводу границ с владеющими соседними участками лицами будут проведены межевые работы и составлен новый кадастровый паспорт вашего участка.

Для осуществления процедуры приватизации согласно действующему в настоящее время законодательству о «дачной амнистии» должен быть предоставлен договор, одной из сторон которого является администрация вашего муниципального образования.

Подпишите бумагу в соответствующем органе, в распоряжении которого находится ваша земля. Перед этим в обязательном порядке возьмите выписку из Росреестра. Закажите ее на официальном сайте Росреестра или же в МФЦ. Но получение выписки в любом случае будет осуществляться в соответствующем подразделении Росреестра.

Для принятия решения о приватизации законодатель отводит срок в 2 недели, вам будет направлено письменной оповещение о результатах.

Существует стандартный ряд документов, которые обязательны для

представления в любом случае:

- заявление;
- копия и оригинал паспорта;
- квитанция, подтверждающая уплату государственной пошлины;
- документы, подтверждающие ваши права на дом;
- кадастровый паспорт земельного надела.

Стоимость регистрации является различной, процедура стоит 2 000 руб. для физических лиц и 22 000 руб. для лиц юридических.

Особые документы, требуемые для оформления свидетельства, напрямую связаны с порядком приобретения права собственности на участок и дом. Иными словами, это документы, на основании которых установлены права на землю.

К ним относятся следующие документы:

- договор купли-продажи;
- дарственная;
- свидетельство, подтверждающее вступление в наследство;
- иные документы.

Стоимость регистрации следующая:

- Обычная регистрация перехода прав собственности составляет 22 000 руб. для юридических лиц;
- Обычная регистрация перехода прав собственности составляет 2 000 руб. для физических лиц;
- Регистрация участка физическим лицом для осуществления на нем подсобного хозяйствования составляет 350 руб.;
- Регистрация доли участка физическим лицом для осуществления на нем подсобного хозяйствования составляет 100 руб.;
- Регистрация участка предназначенной для сельского хозяйства земли составляет 350 руб.;
- Регистрация доли участка предназначенной для сельского

хозяйства земли составляет 100 руб.

Далее следует этап оплаты госпошлины. Действующие в настоящее время техника определения размера пошлины и порядок ее уплаты установлены в 2015 году. Полный перечень видов регистраций прав на недвижимость, включая права на земельные участки, можно изучить, кликнув по ссылке.

Говоря непосредственно о земельных вопросах, можно выделить следующие критерии разграничения размера государственной пошлины:

- собственник (им может быть как физическое, так и юридическое лицо);
- назначение земли (земли, предназначенные для сельского хозяйства, и иные земли, например, земли поселений);
- пути приобретения права собственности (на основании договора купли-продажи, по завещанию и другие способы);
- распространение действия «дачной амнистии» (первичность государственной регистрации).

Следовательно, размер госпошлины будет зависеть от нескольких критериев, а именно, от того, какое лицо является собственником, каково назначение земли, какой является по счету регистрация, каковы основания приобретения права собственности.

Рассматривая ситуацию с арендованной землей, следует отметить, что арендатор не имеет права распоряжаться ею по своему усмотрению, может лишь владеть и пользоваться, ведь собственником земли он не является. Если арендодателем земли выступает местная администрация, вы сможете выкупить участок в общем порядке, а затем оформить на него право собственности и распоряжаться им наиболее полным образом.

Для получения арендованного участка выполните ряд следующих действий:

- Подайте заявление в местную администрацию, приложив к

нему кадастровые и технические документы на участок и квитанцию, подтверждающую оплату государственной пошлины;

- Снимите копию кадастровой выписки и плана;
- Ожидайте ответа главы местной администрации вашего муниципального образования. Следует отметить, что если вы ранее не получали землю от государства в собственность, вы сможете получить ее бесплатно. Если же вы раньше уже получали ее, вы имеете право лишь выкупить ее, заплатив определенную сумму, а бесплатно получить ее в таком случае возможным не представляется;
- Подайте заявление вместе с квитанцией, подтверждающей оплату государственной пошлины, выписки из кадастровых документов в федеральное управление. Впоследствии вам выдадут свидетельство, подтверждающее ваше право собственности на земельный надел.