

Как приватизировать дом и землю по закону РФ?



После развала СССР во владении граждан остались земельные участки, полученные ими в пользование. Такая ситуация не позволяла им в полной мере распоряжаться землей и построенными на ней жилыми домами, так как их собственником продолжало оставаться государство.

Единственным выходом стала приватизация земельных участков и жилища, результатом которой стало приобретение гражданами права собственности на недвижимость.

Как приватизировать частный дом и землю

Приватизация подразумевает собой передачу имущества из государственной собственности физическим лицам или предприятиям. Это понятие уже стало способом приобретения права собственности на землю, ибо является одним из выгодных возможностей овладения правом собственности.

Данный процесс урегулирован Федеральным законом от 21.12.2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества». Результатом приватизации является перемена собственника на имущество: из государственной собственности оно переходит в собственность физических либо юридических лиц.

Приватизация в больших масштабах осуществлялась в конце прошлого века и к концу 1994 года основная часть объектов государственной собственности сменила собственников. В основном, это были квартиры, полученные гражданами в порядке очередности. Перед этим в 1990 году впервые в России Законом РФ от 24.12.1990 года «О собственности в РСФСР» было введено

понятие частной собственности.

Действия по приватизации земли, на которой расположен жилой дом, желательно завершить до его оформления. Начните с подачи заявления в органы местной администрации.

В содержание заявления должно входить следующее:

- какому органу заявление адресовано;
- подробная информация о расположении земельного участка, его адрес;
- к землям какой категории относится данный участок;
- имеются ли сооружения на нем.

К заявлению приложите документы:

- паспорт заявителя. Если от его имени выступает представитель, то документ, удостоверяющий его личность, а также нотариальную доверенность на совершение этих действий;
- документ, подтверждающий права заявителя на землю;
- кадастровый паспорт;
- технический паспорт на строение;
- выписку из ЕГРН на данный земельный участок.

Это примерный перечень необходимых документов. В зависимости от конкретной ситуации могут понадобиться и иные документы. К примеру, лица, имеющие право на определенные льготы, указывают основания их получения и данные подтверждающих документов. Лица, работающие в сельской местности, сообщают информацию о трудовых договорах.

После сдачи заявления вместе с документами сохраните расписку в их получении. Данные документы рассматриваются максимум две недели, после чего принимается решение о возможности передачи земли в собственность. Затем в течение месяца определяются границы участка и утверждается кадастровый паспорт. Для этого заключите договор с кадастровым инженером.

Окончательное решение принимается территориальным органом федеральной регистрационной службы. Оно же производит и регистрацию земельного участка, которая осуществляется в течение десяти дней. В целом на решение данного вопроса уйдет несколько месяцев, процесс этот достаточно долгий.

При приватизации построенного дома на уже находящемся в собственности участке соберите такие документы:

- план дома с выпиской из техпаспорта;
- договор социального найма;
- паспорта всех участников приватизации;
- копию лицевого банковского счета.

После чего ждите решения уполномоченного органа о проведении приватизации или отказе в ней.

Отказ возможен в следующих случаях:

- наличие законодательного запрета на приватизацию конкретного земельного участка;
- исключение данного участка из оборота. Обычно такими землями являются земли парков, заповедников, вооруженных сил;
- планируемое использование земли государством. К примеру, если планом развития региона предусмотрено строительство каких-либо значимых объектов.

Следует отметить, что данный отказ можно обжаловать в судебных органах.

По завершении приватизации земельный участок переходит в собственность:

- одного человека (единоличная собственность);
- нескольких лиц, каждый из которых получает право на свою долю (долевая собственность);
- супругов или лиц, которых объединяет фермерское крестьянское хозяйство (совместная собственность без

определения конкретных долей).

Приватизация объекта государственной собственности проводится только с согласия его собственника.

Чтобы получить его, обратитесь в одну из организаций:

- земельный комитет местных органов власти, если объектом приватизации является земля, являющаяся собственностью муниципального земельного фонда. Это в основном дачные и садовые участки;
- вопросами приватизации земель, находящихся в федеральной собственности или собственности субъекта федерации ведает Территориальное управление Росимущества.

Уточните владельца земельного участка с расположенным на нем строением в правлении потребительского кооператива или на сайте Росреестра, заказав онлайн-выписку из ЕГРН.

При наличии права собственности на жилой дом проблем с приватизацией земли, на которой он расположен, не возникает. Никаких оснований для отказа в оформлении права собственности на земельный участок под принадлежащим вам строением быть не может. Также обстоит дело, если речь идет об участке, полученном по праву безвозмездного пользования или наследуемого владения.

Иначе решается вопрос, если право собственности на дом еще не оформлено. Воспользуйтесь правом приобретательной давности, согласно которому владение и пользование жилым домом с земельным участком не менее 15 лет дает основания для получения их в личную собственность (статья 240 гражданского кодекса РФ). Речь идет только об открытом и добросовестном владении недвижимостью. Такие вопросы рассматриваются только судом.

Получить положительное решение можно только при доказанности факта пользования домом и землей в течение 15 лет.

Причем пользование землей должно быть непрерывным. Для этого представьте в суд квитанции об оплате коммунальных услуг, налогов, производстве ремонта и иные документы. Доказательством могут быть и показания свидетелей

Так стоит поступить с домом, право собственности на которое оформлено на другого человека. Если речь идет о вновь построенном доме, то узаконьте его в обычном порядке. Главное, чтобы оно не считалось самовольной застройкой.

Некоторые категории земельных участков передаются в собственность после оплаты только госпошлины в размере ста рублей.

Это земли, которые используются для:

- индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства;
- садоводства и огородничества;
- дачного и гаражного строительства.

Во всех остальных случаях оплате подлежит 60 процентов (за земли федеральной собственности) или 15 процентов (за муниципальные земли) кадастровой стоимости участка. В основном, это полученные гражданами после 2001 года земли. Узнайте сведения о кадастровой стоимости участка на сайте Росреестра по его кадастровому номеру.

После приватизации земли последующее оформление права собственности на расположенный на ней дом обойдется в 350 рублей (это размер госпошлины).

Бесплатная приватизация земли и дома

Приватизировать земельный участок можно безвозмездным путем. В этом случае все действия совершаются в упрощенном порядке.

Такой порядок приватизации доступен, если:

- на этом земельном участке есть принадлежащий заявителю жилой дом;
- земельный участок был получен заявителем для строительства жилого дома или ведения личного подсобного хозяйства до 31 октября 2001 года;
- заявитель имеет в собственности строения на участке, полученном в бессрочное пользование. До 1 марта 2018 года всем гражданам РФ предоставлено право приватизировать бесплатно строения на садово-огородных, гаражно-строительных или дачных участках.

Намного проще процедура приватизации земель, переданная членам кооперативов, дачных и садоводческих товариществ. Федеральным законом № 93, вступившим в силу с 1 марта 2015 года, эти граждане были наделены правом безвозмездного оформления в собственность земель в упрощенном порядке. Данный закон более известен под названием «дачная амнистия».

Воспользоваться этим правом можно только до 31 декабря 2020 года. Оно распространяется как на членов кооператива, так и на лиц, не успевших оформить свое членство в нем.

Конечно, оформление земельного участка в собственность связано с большими затратами и займет немало времени. Но сделать это необходимо, ибо фактический владелец земли не сможет распорядиться им по своему усмотрению. Только тогда можно в полной мере не только владеть землей и строением на ней, но и совершать с ними любые сделки.