

Как приватизировать землю под домом по закону РФ?



Если вы имеете в собственности дом, это не значит, что находящаяся под ним земля также находится в вашей собственности. В случае отсутствия собственности на землю могут возникнуть трудности с продажей или передачей дома по наследству. Также возможно изъятие и земли, и дома вместе. Во избежание данных ситуаций приватизируйте находящуюся под домом землю.

Как приватизировать земельный участок под частным домом

Если вы решили приватизировать землю, то, во-первых, соберите все необходимые документы. После этого обратитесь в Росреестр (в его территориальный орган) с данными документами и заявлением.

Оформление приватизации земельных участков входит в компетенцию местной администрации. Следовательно, именно в данный орган необходимо направить всю собранную документацию.

Однако данный этап завершающим не является, ведь для того, чтобы право зарегистрировать, необходимо обратиться в Федеральную налоговую службу, Земельный комитет, БТИ, компанию, которая специализируется на геодезии, и регистрационную службу.

Если вы понимаете, что у вас нет времени на прохождение всех этапов процедуры приватизации, обратитесь к лицам, работающим в юридической компании, предоставив им доверенность.

В таком случае они смогут оформить все необходимые документы и

в ваше отсутствие. Разумеется, данная услуга бесплатной не является.

Для рассмотрения заявления и документов установлен срок в 14 дней.

Однако существует ситуации, когда данный срок увеличивается. Например, при отсутствии кадастрового плана Росреестр направляет запрос в земельный комитет. Для ответа дается срок в 1 месяц.

Вы будете уведомлены, когда Росреестром будет зарегистрировано ваше право собственности на участок земли. После этого за ваш счет будут осуществлены межевые работы и создан кадастровый план.

Когда вы получите данный план, предоставьте его в земельный комитет и заключите договор, по которому вы купите данный участок или же получите право собственности безвозмездно.

До подачи заявления подготовьте необходимые документы, среди которых:

- Свидетельство, подтверждающее ваше право собственности на дом;
- Кадастровый паспорт участка земли;
- Выписка из ЕГРП о собственнике участка;
- Документы, подтверждающие право пользования участком;
- Документы, устанавливающие права на дом.

Сначала закажите выписку из ЕГРП, чтобы определить место обращения. В случае отсутствия оформленных границ участка земли следует провести процедуру межевания для их установления.

В соответствии со статей 12 Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» № 93-ФЗ

допускается осуществление межевых работ за счет органов местного самоуправления, если данный участок служит для следующих целей:

- Ведения подсобного хозяйства;
- Огородничества или садоводства;
- Гаражного или жилищного строительства (только индивидуального);
- Дачного строительства.

Пользователю земли в данной ситуации необходимо направить в дачный или садовый кооператив для заверения схему, отражающую расположение участка, а также смежных с ним участков.

Документы, подтверждающие право пользования:

- Договор, по которому земля предоставлена в пользование;
- Договор, по которому участок предоставлен в длительную аренду;
- Свидетельство, подтверждающее право пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования.

Земельные участки могут предоставляться в пользование администрацией муниципального образования, чтобы на них осуществлялось строительство жилья для тех категорий населения, которые имеют льготы или социально важные в сельской местности профессии (например, профессию учителя). Приложите к договору документы, подтверждающие право на льготу или копию вашего трудового договора.

Если у вас нет вышеперечисленных документов, но срок использования вами участка составляет 15 лет и более (учитываются именно последние годы), вы сможете осуществить приватизацию в судебном порядке. Здесь основанием будет являться приобретательная давность, закрепленная в статье 234 ГК РФ.

Доказательствами открытого и надлежащего владения будут

являться квитанции, подтверждающие уплату коммунальных платежей, а также взносов в дачный кооператив. Кроме того можно использовать свидетельские показания, подтверждающие процесс непрерывного пользования участком земли. Однако местным законодательством может устанавливаться и иная необходимая документация.

В случае наличия у пользователя права на бесплатную приватизацию он должен заплатить лишь за работу по оформлению документов. Для того чтобы создать кадастровый паспорт необходимо осуществить межевание, стоимость которого варьируется от 10 000 до 20 000 руб.

Если же осуществить приватизацию бесплатно не получается, выкупите участок по его кадастровой стоимости. Чтобы узнать данную сумму, зайдите на сайт Росреестра и введите кадастровый номер вашего участка.

Существует ряд случаев, когда проводится бесплатная приватизация:

- если вы являетесь собственником дома, расположенного на соответствующем участке земли, а также проживаете в нем;
- если имеет место упрощенная приватизация, основанием для наступления которой является действие «дачной амнистии»;
- при наличии доказательств, что земельный участок необходим лишь для индивидуальной жилой застройки, а также хозяйства (подсобного).

Осуществляется процедура приватизации способами следующими:

- в соответствии с решением суда;
- после осуществления сделки купли-продажи земли;
- в порядке бесплатной приватизации.

Существует также перечень лиц, имеющих льготы, которые дают право на бесплатную приватизацию:

- многодетные семьи;

- ветераны и участники Великой Отечественной войны;
- герои РФ и СССР;
- дети-сироты;
- иные социально незащищенные граждане.