

Оформление земельного участка в собственность при наличии жилого дома

[Главная](#) » [Земля](#) » Как оформить земельный участок в собственность, если на нем есть жилой дом?



Законодательство не содержит запрета на возведение жилых построек на земле, находящейся в ведении у государства. При наличии узаконенного жилого дома возникает вопрос, как оформить в собственность земельный участок под ним. Какие документы необходимы в подобной ситуации? Куда следует обращаться гражданам, чтобы получить разрешение на оформление земельного участка. Эти и другие вопросы будут рассмотрены в представленной статье.

Правовые аспекты оформления земельного участка в собственность при наличии жилого дома

Правовое регулирование процесса оформления земельного надела с учетом имеющегося строения осуществляется на основе Земельного кодекса РФ и законодательства, предусматривающего регистрацию объектов недвижимости.

Порядок и условия перевода земель из государственной собственности в частную установлен нормами федерального законодательства. Таким образом, механизм преобразования участков един на всей территории Российской Федерации. Ряд особенностей предусмотрен в отношении переоформления земельных наделов, входящих в фонды дачных товариществ и кооперативов. Данная категория земель проходит оформление по упрощенной

схеме в порядке так называемой «дачной амнистии».

При наличии на участке жилой постройки перевод земель осуществляется без проведения торгов.

Основным условием в данном случае является законность возведения дома и его соответствующая государственная регистрация.

Законодательством установлены два пути получения права собственности на участок с возведенным жилым строением:

- узаконивание своих прав в порядке приватизации;
- выкуп земельного участка из государственного фонда земель.

Остановимся на каждом из вышеуказанных способов подробнее.

Получить разрешение на приватизацию земли от государственных органов возможно при наличии следующих условий:

- участок принадлежит вам на праве бессрочного пользования;
- на участке возведено жилое строение, право собственности, на которое зарегистрировано в установленном законом порядке;
- участок находится в ведении дачного кооператива или товарищества и принадлежит вам на праве пожизненного пользования;
- участок предоставлен государством на правах аренды под размещение жилого дома или ведения личного подсобного хозяйства.

Выкупать земельные наделы у государства разрешается при наличии следующих обстоятельств:

- в бесплатной приватизации государственным органом было отказано;
- получено разрешение муниципалитета о возможности приобретения земли по кадастровым расценкам;

- заявителем проведена процедура оформления земельного участка (постановка на кадастровый учет, проведение межевых работ) за счет личных средств.

Если участок находится в собственности у физического лица, то в данном случае рассматривается только выкуп.

Уполномоченными государственными органами в рамках приватизации, предпочтение отдается пользователям земельных участков, построившим на предоставленной земле жилые дома.

Основанием для приобретения участка земли вышеуказанными способами является наличие документов, подтверждающих право собственности на постройку. При отказе в приватизации или выкупе, права на землю могут быть оформлены в рамках договора аренды на срок более года, прошедшего государственную регистрацию. Если, по вашему мнению, отказ в предоставлении земельного участка не правомерен, подавайте соответствующее обращение в судебные органы.

Основные преимущества оформления надела земли с жилой постройкой:

- среди претендентов на получение участка земли в собственность отдается предпочтение лицам, построившим на нем жилой дом;
- применяется упрощенная схема приватизации;
- земельный надел подлежит изъятию только в том случае, если подобное решение будет принято судебными органами;
- участок земли с жилым строением предоставляется лицу, построившему на нем дом без проведения аукционных торгов (в отношении надела применяется право следования).

В отношении предоставления земельных наделов в безвозмездном порядке законодательством установлен ряд условий:

- пользователь земельного участка возвел на нем объекты капитального строительства до вступления в действие Земельного кодекса РФ;

- земельный надел предоставлен гражданину для занятия дачным или садовым хозяйством;
- надел выделялся гражданину для строительства гаража;
- при наличии у лица права бессрочного пользования участком земли, либо если данное право перешло к нему в порядке наследования;
- надел передан лицу по договору аренды для строительства жилья или занятия подсобным хозяйством.

Какие земельные участки нельзя оформить в собственность

Законодательство устанавливает запрет на передачу в собственность земель следующих правовых категорий:

- признанных изъятыми или ограниченными в обороте в связи с особой ценностью;
- находящиеся в резервных государственных фондах для оборонных и хозяйственных нужд;
- используемые для размещения радиоактивных отходов;
- используемые для размещения коммуникаций общественного назначения;
- наделы, через которые проходят дороги федерального и областного значения;
- участки, находящиеся в ведении федеральной службы безопасности;
- земли, используемые для нужд оборонного комплекса;
- относящиеся к типу земель общественного назначения;
- используемые под размещение кладбищ;
- участки, реализуемые через аукционы;
- земельные наделы, находящиеся в ведении другого региона;
- территории, входящие в лесной или водный фонд;
- земли заповедных территорий и памятников культуры.

Порядок оформления земельного участка в собственность при наличии жилого дома

Схема узаконивания прав на земельный надел при наличии жилого дома следующая:

- подавайте заявление о необходимости выделения земельного надела в связи со строительством дома в территориальный орган местного самоуправления;
- подготовьте документы, подтверждающие ваше право собственности на жилой дом;
- поставьте земельный участок на учет в кадастровой службе;
- проведите процедуру обособления участка земли от смежных территорий;
- соберите документацию на земельный надел (кадастровый паспорт, межевое дело);
- подавайте обращение о необходимости переоформления права собственности на земельный надел в муниципалитет;
- получите ответ от местной администрации (срок ожидания – 30 дней);
- при положительном решении муниципалитета получите документ, предоставляющий возможность оформления права собственности на землю;
- зарегистрируйте право собственности на земельный участок в службе Росреестра;
- получите документ, доказывающий владение земельным наделом.

Документы для оформления земельного участка в собственность при наличии

ЖИЛОГО ДОМА

Чтобы зарегистрировать право собственности на земельный надел, предоставьте в службу Росреестра следующие документы:

- решение органа местного самоуправления о выделении участка земли в частную собственность;
- документы, доказывающие владение жилой постройкой, размещенной на территории земельного участка;
- техническая документация на объект строительства;
- справка об оценочной стоимости жилого дома;
- паспорт кадастрового учета земельного участка;
- план проведения межевания (результат обособления надела от смежных территорий);
- справка о кадастровой стоимости надела земли;
- выписка из электронной базы налоговой службы о сумме налоговых отчислений за распоряжение участком земли.

Чтобы оформить земельный участок по упрощенной схеме, требуется обязательное подтверждение законности размещения постройки. В противном случае, строение будет признано самовольным, а земельный участок пройдет процедуру реализации через аукционную систему.

Таким образом, для получения возможности оформить право собственности на участок земли, получите сначала правоустанавливающий документ на жилой дом. В дальнейшем, предоставив подтверждение законности постройки, вы сможете получить официальное разрешение от органов муниципалитета на переход права собственности.

Как поставить земельный участок на кадастровый учет, если на нем есть жилой дом

Наиболее сложный и дорогостоящий этап в процедуре оформления

надела земли – получение паспорта кадастрового учета. При предоставлении разрешения на выделение участка земли от местной администрации, обратитесь с ходатайством о постановке земли на кадастровый учет.

Для проведения землеустроительных работ заключите договор с геодезической организацией. Комплекс кадастровых работ включает в себя обособление участка от соседних территорий, составление плана межевания и определение точных границ надела.

Все необходимые работы, связанные с постановкой участка на кадастровый учет, оплачивает заявитель, несмотря на то, что до оформления земля находится в ведении государства.

Если полученные в результате кадастровых работ сведения имеют расхождения с имеющейся информацией о земельном участке, то во внимание принимается заключение геодезической компании. В данном случае, при подаче заявления на выделение земельного участка в орган местного самоуправления укажите, чтобы были внесены изменения в части уточнения площади надела в соответствии с данными землеустроительной организации.

Стоимость и сроки оформления земельного участка в собственность при наличии жилого дома

Проведение процесса узаконивания прав собственности на земельный участок занимает продолжительное время:

- до 30 дней потребуется для организации геодезической съемки (минимальная стоимость 7 тысяч рублей в зависимости от сложности);
- до 45 рабочих дней придется ожидать решения местных органов власти по вопросу выделения земельного участка, согласования площади и порядка переоформления (процедура выдачи разрешения проводится в безвозмездном порядке);

- не менее 30 дней понадобится для обособления границ земельного надела от соседних участков (стоимость составит от 10 тысяч до 15 тысяч рублей);
- не менее 30 дней придется ждать заключение геодезической организации о границах земельного надела (минимальная стоимость составит не менее 2 тысяч рублей);
- не менее 2 недель занимает регистрация права собственности на земельный надел в службе Росреестра (стоимость процедуры составляет 2 тысячи рублей для физических лиц и 22 тысячи рублей для организаций).

Вышеприведенные сроки являются стандартными и применимы в случаях, когда все необходимые документы имеются в наличии и с владельцами соседних участков достигнуто взаимопонимание. Однако если в отношении границ земельных наделов есть споры с соседями, то срок узаконивания прав на земельный участок может существенно увеличиться. Уведомление о проведении процедуры межевания необходимо направить владельцам смежных территорий в срок не позднее 30 дней до планируемого мероприятия.

В случае отсутствия ответа со стороны соседей, по мнению опытных юристов, следует направить повторное извещение и выждать 1 месяц. Только после данных процедурных нюансов начинайте процесс обособления границ участка, в противном случае ваши действия могут быть признаны незаконными, ущемляющими интересы соседей.

Оформление земельного участка в собственность при наличии жилого дома с двумя собственниками

При совместном владении жилым домом, собственникам необходимо подать заявление о возможности оформления участка земли в собственность в орган муниципальной власти. Важным моментом в этой процедуре является обоюдное согласие обеих сторон (собственников жилого дома) на проведения процесса

узаконивания прав на земельный участок. В случае если к взаимному согласию прийти не удалось, вопрос регистрации права собственности на участок решается в рамках судебного разбирательства.

Площадь надела земли будет определена прямо пропорционально размеру доли жилого дома, принадлежащего заявителю. Так же, как и при стандартном варианте оформления прав на землю (единоличный хозяин дома), в данном случае необходимо провести межевание, и получить паспорт кадастрового учета.

Если второй собственник отказывается от проведения регистрации прав на землю, зафиксируйте этот факт письменно в присутствии свидетелей. Это доказательство понадобится вам при отстаивании своих прав в судебном порядке.

Оформление арендованного земельного участка в собственность при наличии жилого дома

Если разрешение на оформление права собственности на земельный участок получить не удастся, то можно заключить с местной администрацией договор аренды на использование земли. Максимальный срок договорных обязательств в данном случае может составлять 49 лет. Проследите, чтобы в договоре был указан целевой характер надела – под размещение жилого дома.

При таких обстоятельствах, изъятие у вас земельного участка практически исключается, если соблюдается целевое использование надела.

Трудности при оформлении земельного участка в собственность, если на

НЕМ ЕСТЬ ЖИЛОЙ ДОМ

При узаконивании своих прав на земельный надел вы можете столкнуться с рядом сложностей следующего характера:

- при оформлении участка, входящего в состав дачного общества или товарищества необходимо проведение общего собрания с целью вынесения решения о разграничении границ территорий (необходимо согласие всех членов дачного товарищества на обособление территорий, зафиксированное в протоколе);
- жилой дом, возведенный на участке, приобретает юридический статус объекта недвижимости только после оформления правоустанавливающей документации;
- в случае непредвиденной ситуации, в результате которой жилой дом разрушен (сгорел) земельный участок можно оформить, если сохранилось не менее 70% постройки. Процентное соотношение определяет специальная комиссия, состоящая из сотрудников бюро технической инвентаризации. В отдельных случаях законом предусмотрена возможность зарегистрировать право собственности на участок без узаконивания прав на объект недвижимости (процент готовности строения должен быть не менее 70).

Отказ в приватизации земельных угодий уполномоченным государственным органом выносится в следующих случаях:

- участок входит в земельный фонд заповедника;
- на земле расположен объект культурного наследия;
- надел относится к землям оборонного комплекса;
- земля имеет статус государственного резерва;
- угодья ограничены в обороте в связи с государственными нуждами.