

Приватизация земли под частным домом по закону РФ



Иметь частное домовладение очень удобно. На такой жилплощади нет постороннего шума, что способствует полноценному отдыху. Однако процедура приватизации жилого дома не так проста. В то время, как при регистрации права на квартиру существует возможность обращения в ЖЭУ, для частного дома необходим объемный комплект бумаг.

Как приватизировать земельный участок под частным домом

Разрешать вопрос об оформлении права собственности на земельное владение нет необходимости. Однако существенные положения содержатся в нормах федерального законодательства. Муниципальные органы правомочны лишь на согласование наиболее значимых моментов.

Ход приватизации определяется выбранным способом ее осуществления. При проведении ее в соответствии с законом о дачной амнистии, оформлять межевой план не нужно. В данном случае следует только поставить недвижимость на кадастровый учет.

Это условие обязательно для исполнения, так как лишь этот момент дает возможность произвести идентификацию надела. При этом происходит присвоение участку точного адреса и уникального номера по кадастру, согласно которому возможно оформление запросов в Росреестр о предоставлении точных сведений в отношении земельного владения.

Нередко частные домовладения делятся на несколько помещений, которые оснащены самостоятельными выходами и изолированы друг

от друга. Таким образом, право собственности может быть долевым или единоличным на несколько недвижимых объектов.

Одним из важнейших условий для регистрации надела на двух собственников считается достижение гражданами договоренности. Для предоставления права собственности на земельный объект, соседям необходимо вместе обратиться к исполнительным органам.

Если при возникновении необходимости приватизировать землю достигнуть согласия не удалось, обратитесь в судебную инстанцию с исковым заявлением. Так как домовладение является неделимым имуществом, надел оформляется в общую долевую собственность.

Доли на участок устанавливаются в соответствии с размером долей в праве на дом. В подобных обстоятельствах кроме процедуры кадастрового учета необходимо проведение межевых работ. При вынесении отрицательного решения, письменный отказ должен быть оформлен в виде самостоятельной бумаги, ответа на обращение, письмо и тому подобное. Его текст должен четко обозначать несогласие на оформление права собственности на надел.

Получение землевладения в частную собственность допускается, когда есть документы-основания на объект недвижимости, за исключением свидетельства на бессрочное наследуемое владение. Помимо сказанного, документация должна быть датирована числом до 2001 года, который является датой вступления в законную силу Земельного кодекса РФ.

Сама процедура регистрации землевладения аналогична приватизации любой другой жилой недвижимости. Однако сегодня далеко не всем известно, как приступить к обозначенной процедуре. В первую очередь, подготовьте требуемые бумаги и составьте заявления в соответствии с утвержденным образцом.

Соблюдайте следующий алгоритм действий:

- подайте заявление по утвержденному образцу в

муниципальные органы, приобщив к нему кадастровый план на землю;

- обратитесь за проведением экспертизы надела;
- закажите кадастровую оценку;
- получите заключение о стоимости надела;
- при отсутствии сведений об участке в кадастре, внесите их посредством подачи соответствующего заявления;
- обратитесь за проведением межевых работ, закажите кадастровый паспорт;
- далее следует принятие соответствующими органами решения в отношении оформления участка в собственность;
- при положительном вердикте зарегистрируйте право собственности на участок.

Приступайте к приватизации землевладения с подготовки документации.

Исходя из того, кто владеет участком на текущий момент, предъявите подготовленный комплект документов:

- городской администрации;
- управлению Росимущества.

При выборе любого из приведенных вариантов, вы получите бланк заявления и образец его заполнения. Эта бумага является первым шагом к исполнению процедуры. Заполните его непосредственно перед предъявлением.

Перечень документации для приобщения к заявлению подразумевает наличие:

- документа, являющегося основанием возникновения права на землепользование (например, акт, вынесенный исполнительным комитетом или соглашение об аренде, а также государственный акт на землю, так как раньше не было предусмотрено четкой процедуры предоставления документации);
- кадастрового плана (при его отсутствии проведите требуемые мероприятия для его получения);

- вашего паспорта (приложите также его ксерокопию);
- заключения об оценке надела (для этого обратитесь в комитет земельных ресурсов);
- выписки из ЕГРН (обязательного предоставления не требуется, но рекомендуется ее получить);
- согласия мужа или жены, удостоверенное нотариально на приобретение земли в собственность (если брак официально зарегистрирован).

Указанный пакет бумаг приобщите к написанному заявлению. Заполняйте заявление синей пастой.

В данном документе отразите такую информацию:

- название;
- точное наименование органа, в который подается документ;
- сведения о вашей личности – ФИО, прописка, данные паспорта;
- характеристика надела – размер, указание границ, место расположения;
- в чем заключается просьба;
- дата подачи и ваша подпись.

Приведенный выше перечень может изменяться и дополняться с учетом предписаний местных органов власти. Поэтому заблаговременно выясните в соответствующих органах, какие бумаги потребуются предъявить, во избежание возможных затруднений при исполнении процедуры.

При несоответствии границ кадастрового плана действительности, не беспокойтесь об отказе в оформлении права собственности на землю в связи с этим обстоятельством. При рассмотрении заявления главное внимание уделяется комиссией сведениям о минимальных размерах землевладений, согласно целевому назначению надела.

Право осуществления приватизации предоставлено не только гражданам, но и организациям. Для этого требуется, чтобы у гражданина не находилось в собственности другой недвижимости,

а для организаций предъявляется требование о размере капитала, который не должен быть меньше 25% от имеющихся активов.

Таким образом, приватизировать недвижимость вправе те лица, которые данным правом еще не воспользовались.

В случае обладания долей в имуществе лицом, не достигшим совершеннолетия, оно может использовать право на приватизацию в дальнейшем еще раз, после того, как ему исполнится 18 лет.

В случае с землевладением, его приватизация допускается лишь при условии, что на территории государственного участка расположен жилой, в котором проживает его владелец. При желании осуществить приватизацию, приготовьтесь к сбору множества документов.

Для определения границ надела потребуется проведение межевых работ, а это предполагает несение определенных денежных затрат.

Исполнительные органы власти рассматривают заявления в безвозмездном порядке. Кадастровый план обойдется в сумму, равную 15 000 рублей, если вы – физическое лицо, и 3 000 рублей, если вы представляете интересы организации. При срочности подготовки документа размер оплаты увеличивается.

Если вам требуется подготовить межевое дело, будьте готовы оплатить сумму от 8 000 до 12 000 рублей, которая определяется в зависимости от субъекта, в пределах которого находится землевладение.

Кроме того, при регистрации права собственности, размер госпошлины составит 400 рублей для граждан и 2 000 рублей для юридических лиц. В случае, если бесплатная приватизация окажется невозможной, вам предложат произвести процедуру выкупа земельного участка.

Размер оплаты за приватизацию исчисляется с учетом рыночной цены объекта и фиксируется в ЕГРН. На оценку влияет регион,

где располагается недвижимость, ее особенности, и установленная категория землепользования.

Сроки приватизации земли под частным домом

Рассмотрение заявления районными администрациями происходит в месячный срок. Кадастровый паспорт изготавливается 5 – 14 дней. Межевые работы – более проблематичная процедура. В общем, она происходит в течение двухнедельного периода.

Иногда при возникновении затруднений в поиске владельцев соседних земель, подписании ими акта об определении границ, либо при обнаружении различий в сведениях, зафиксированных правоустанавливающей документацией и по итогам кадастрового учета, а также прочей информации, процесс может затянуться до полугода и даже дольше.

Зарегистрируйте право собственности по упрощенной схеме. Такая процедура, при условии, что вся необходимая документация имеется, происходит в десятидневный срок при предъявлении бумаг в органы Росреестра, и две недели при подаче их посредством обращения в многофункциональный центр.

Если какие-либо документы отсутствуют или требуется запросить информацию в архиве, срок регистрации может быть увеличен на соответствующий отрезок времени.

Некоторое время также тратится на судебное рассмотрение дела, согласно положениям Гражданского процессуального кодекса РФ. Исходя из того, насколько сложным оно является, и требуется ли запрашивание документов, подтверждающих ваше право на объект, нужно ли проведение межевых работ и прочих надлежащих мероприятий, это может занять от месяца до года и даже больше.