

Земля в собственности, а дом нет, что делать и как его оформить?



Если во владении есть участок земли, то на его территории можно соорудить любое строение, конечно, при наличии всех необходимых согласований. Каким образом происходит оформление дома в собственность владельцем земельного участка, какими нормативно-правовыми актами регулируются данный процесс и какие документы будут необходимы в данном случае, ответам на эти и другие вопросы будет посвящена данная статья.

Что делать, если земля оформлена в собственность, а дом нет

В этой ситуации непременно необходимо оформлять дом во владение. Потому что, если отсутствуют документы о регистрации права собственности вашего строения, то с правовой точки зрения его не существует.

Конечно, жить в таком доме вы можете, однако совершить его продажу, передать в дар, сдать в аренду будет невозможно. То есть, другими словами, нет возможности распоряжаться юридической судьбой данного строения по своему усмотрению. Поэтому оформление дома в собственность является важнейшим делом.

Самым простым способом является регистрация дома, возведенного на дачном участке. В таком случае возможно применение упрощенной процедуры в рамках законодательства о дачной амнистии.

Более трудной является процедура регистрации права владения на

частное домостроение, расположенное на участке под индивидуальное жилищное строительство.

Регистрационные действия специалисты Росреестра совершают на основании предоставленного пакета документов, который включает в себя:

- Кадастровый паспорт;
- Заявление;
- Акт ввода в эксплуатацию.

В ситуации, когда дом введен в эксплуатацию до 2018 года, при подаче документов в Росреестр можете не подавать вышеназванный акт.

Если у вас отсутствует разрешение на строительство, регистрация дома во владение возможна только после согласования данного строения с Кадастровой палатой. Только когда получите кадастровый паспорт, приступайте к оформлению права на недвижимый объект.

Приобретение права собственности на дом, который был построен на собственном участке земли, производится в несколько стадий:

- Производство технической инвентаризации и получение заключения Бюро технической инвентаризации, а также создание паспорта жилого помещения. Составление кадастрового плана не является необходимым, оно обязательно в случаях, когда сооружение возведено на участке на территории дачного или садоводческого кооператива. В этой ситуации большое значение имеет тот факт, что земля обладает необходимым целевым назначением, то есть, выделена под дачный объект, либо для огородничества, индивидуальное жилищное строительство в составе поселений;
- Заполнение декларации, где отмечаются все сооружения, которые расположены на участке и присутствуют в натуре. При производстве данных действий необходимо зафиксировать местоположение и основные показатели всех

строений, включая дополнительные и хозяйственные. Без совершения данных действий, например, будет невозможно взять ипотеку, так как на земле присутствуют неучтенные строения. Данное мероприятие возможно только по отношению к дачным домам. Если сооружение располагается на выделенном участке земли под индивидуальное строительство, то процесс будет происходить значительно труднее;

- Если строение сооружено по индивидуальному заказу с благоустройством раньше 2015 года, то необходимо разрешение на строительство дома и акт о вводе в эксплуатацию, что подтвердит возможность проживания в строении, а также наличие подключенных инженерных сетей и их функционирование;
- С документом о праве владения на землю, что подтверждает возведение дома с указанными характеристиками, обратитесь в Росреестр для производства регистрации собственности в упрощенном порядке, согласно действующим нормам о дачной амнистии;
- В назначенную дату обратитесь в государственный орган, чтобы получить комплект заверенных государственной службой документов, а также выписки с фиксацией в ней факта наличия в едином реестре данных о собственности на объект и внесения его в кадастровую базу недвижимых объектов.

После совершения всех вышеперечисленных действий можете осуществлять любые сделки с недвижимостью по вашему усмотрению:

- продать дом с участком земли;
- оставить его в залог по ипотечному кредитованию;
- оставить в качестве завещания;
- подарить и другое.

Важно знать, что здание является неразделимым по отношению к участку земли, на котором располагается. Их продажа происходит в виде единого объекта.

Для предания жилому дому статуса узаконенного объекта необходимы следующие документы:

- Подтверждение обладания землей посредством права собственности;
- Документы технического содержания и кадастровый план на строение, который построен на участке земли, предоставленном во владение собственнику сооружения;
- Декларация с указанием недвижимых объектов, сооруженных на участке;
- Документ, удостоверяющий личность заявителя;
- Заявление по соответствующей форме на регистрацию собственности, которое заполняется специалистом Росреестра и подписывается заявителем;
- Доверенность, заверенная у нотариуса, на представителя, с перечислением полномочий на подписание и подачу документации, получение выписки, подтверждающей наличие собственности;
- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины для физических лиц в размере двух тысяч рублей, для юридических лиц в размере двадцати двух тысяч рублей.

Подать заявление и документы можете как в отделении Росреестра, так и с помощью Многофункциональных центров. Кроме этого, существует возможность отправления заявления с электронными сканами документов и производство оплаты госпошлины через портал Государственных услуг онлайн. Получить же готовые документы с выпиской все-таки придется в отделении Росреестра по месту нахождения недвижимого объекта.

После регистрации собственности на землю и строение необходимо ежегодно оплачивать налоговые сборы на недвижимые объекты, а также земельные платежи на счета региональных бюджетов.

Стоимость оформления строения на своем участке земли определяется тарифом госпошлины за данные действия. В соответствии со статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации величина государственной пошлины за регистрацию дома

для перманентного проживания в 2017 году равняется 2 тысячам рублей.

Вышеназванная сумма обязана быть выплачена всеми владельцами участка земли в равных долях. К примеру, если собственников четверо, то каждый обязан внести сумму в размере 500 рублей.

При оплате государственной пошлины каждый владелец должен иметь собственную квитанцию об оплате их доли.

Государственная пошлина за регистрацию дачи в рамках дачной амнистии равняется 350 рублям.

Сроки оформления дома в собственность, если земля в собственности

Сроки по оформлению документов на жилое строение стандартные в своем роде:

- Создание технических документов с вызовом специалиста на место строительства дома для осуществления замеров и определения характеристик строения займет от одного до трех дней. При производстве оплаты услуг технической службы за ускоренное оформление паспорта предполагается повышенная стоимость. Для осуществления работ в обычном темпе, то есть на протяжении нескольких недель, оплата происходит по общему тарифу, что уменьшает расходы практически в два раза в сравнении с ускоренным оформлением. Также стоимость зависит от региона местоположения дома с участком земли и в среднем составляет от четырехсот рублей за предоставление услуги в обычные сроки, а также тысяча двести и более рублей при ускоренном производстве работ;
- Создание кадастрового плана производится в тот же временной период, что и получение технических документов. При оформлении данного документа в рамках

обычного режима (от одного до трех дней) стоимость будет от четырехсот рублей в зависимости от субъекта и региона местоположения недвижимого объекта, при ускоренном же режиме стоимость составит тысяча пятьсот рублей и более. Также значение имеет удаленность строения и участка от городской черты. Если он находится на расстоянии пятьдесят километров и больше, необходима дополнительная оплата доставки или обеспечение прибытия сотрудника районного Отдела инвентаризации;

- Регистрация собственности при передаче полного пакета документов в отделениях Росреестра займет около десяти дней, при подаче документов посредством Многофункциональных центров или через сайт Государственных услуг займет чуть дольше – пятнадцать-двадцать дней. Итогом государственной регистрации является переданная вам выписка из Единого государственного реестра недвижимости о статусе недвижимого объекта и присутствующих ограничениях и обременениях касательно жилого строения.

Если земля не оформлена во владение и информация о ней не внесена в единый реестр недвижимых объектов, включая кадастровый учет, то время узаконивания строения существенно увеличивается. Для получения права на владение сначала обратитесь в местную администрацию с запросом о выделении земли для сооружения дома или ведения дачного, садоводческого хозяйства.

На оказание данной услуги у органов исполнительной власти уходит до тридцати дней. Итогом же является предоставление вам акта выделения земли, который необходимо передать в отделение Росреестра для регистрации собственности. После чего можете начинать оформление дома.

В ситуации, когда границы участка не определены или по ним существуют разногласия, то необходимо создание межевого дела. Временной период данного процесса – от одного месяца до одного года, в течение которого производится розыск владельцев

смежных участков и подписание ими акта согласования определения границ, а также отсутствия претензий. Если в процессе переговоров не удалось договориться, то процедура осуществляется через судебную инстанцию в рамках рассмотрения дела в первой инстанции.

Что делать, если земля в собственности и дом построен самовольно

Если на собственной земле владельцем была сооружена самовольная постройка, нужно сделать следующие действия:

- Закажите технический план данного недвижимого объекта у кадастрового инженера;
- Произведите оплату государственной пошлины;
- Подайте заявление вместе с пакетом документов в Многофункциональный центр.

Стоит отметить, что оформить во владение дом на собственной земле, построенный без соответствующего разрешения, нечасто получается без привлечения судебной инстанции.

В случае неизбежности судебного заседания, составьте исковое заявление, к которому приложите следующие документы:

- Копии заявления для ответчика (органа местного самоуправления) и судьи;
- Подсчет стоимости недвижимости (для исковой стоимости);
- Документы о праве владения участком земли;
- Документ, подтверждающий факт оплаты государственной пошлины;
- Документы, которые подтверждают безопасность сооружения.

В соответствии со статьей 396 Налогового кодекса Российской Федерации, недвижимость, которую владельцы не ставили на учет на протяжении десяти лет и больше, подлежит обложению двойным

налогом за весь пропущенный период времени.

Если исковая стоимость меньше пятидесяти тысяч рублей, спор подлежит рассмотрению в Мировом суде, если же больше названной суммы, то рассматривается в Районном суде по месту расположения самовольного строения. Если суд принимает решение не в пользу истца, то руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса, дом признается самовольной постройкой и может быть снесен.