



г. Оренбург, ул. Орлова 40, www.c-of.ru

ТЕЛ. 89878476975, 970-975

КАК ОФОРМИТЬ ДАЧНУЮ ЗЕМЛЮ С ДОМОМ САМОСТОЯТЕЛЬНО И БЕЗ ЮРИСТА

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ

КОГДА УЧАСТОК МОЖНО ОФОРМИТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО?

В большинстве случаев бесплатно приватизировать дачную землю и оформить на ней жилой или садовый дом возможно и без юриста, то есть самостоятельно!

Для бесплатной приватизации дачных участков необходимо, чтобы одновременно выполнялось несколько условий:

1. Участок должен быть предоставлен на праве собственности СНТ до 1998 года.
2. Участок должен находиться в границах выделенного СНТ земельного участка.
3. Участок должен быть неприватизированным ранее.

Если эти условия выполняются, Вы можете приватизировать дачный участок и оформить на нем садовый или жилой дом самостоятельно и без привлечения юриста !!!

ВАЖНО: Срок бесплатной приватизации дачных участка продлен до 1 марта 2031 года.

ШАГ ПЕРВЫЙ: МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЛИ

Для приватизации земли необходимо получить у кадастровых инженеров схему расположения земельного участка на кадастровом квартале.

ШАГ ВТОРОЙ: ПОЛУЧЕНИЕ В СНТ НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Для приватизации земли необходимо получить в СНТ выписку из решения общего собрания о закреплении за гражданином земельного участка.

ШАГ ТРЕТИЙ: ПОЛУЧЕНИЕ В АДМИНИСТРАЦИИ РАСПОРЯЖЕНИЯ О БЕСПЛАТНОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЛИ

Для бесплатной приватизации земли необходимо подать в Администрацию:

- Заявление о бесплатном предоставлении земельного участка в собственность, а также копию паспорта.
- Выписку из решения общего собрания о закреплении за гражданином земельного участка.
- Учредительные документы СНТ и документ о выделении СНТ земельного участка (в случае если никто ранее не приватизировал землю в СНТ).
- Схему расположения земельного участка на кадастровом квартале (либо выписка ЕГРН на земельный участок, если он стоит на кадастровом учете).

ШАГ ЧЕТВЕРТЫЙ: РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В РОСРЕЕСТРЕ

Для регистрации права собственности на земельный участок необходимо предоставить в Управление Росреестра:

- Распоряжение о бесплатном предоставлении в собственность земельного участка.
- Выписку из ЕГРН.
- Паспорт, СНИЛС.

2. ОФОРМЛЕНИЕ САДОВЫХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ

На садовых землях можно зарегистрировать два вида домов – садовый и жилой.

Жилой дом - объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

В настоящее время, в отношении садовых и дачных домов действует **упрощенный порядок регистрации права собственности**. Суть его в следующем: для регистрации права собственности на дом потребуется изготовление **технического плана** - документа, содержащего координаты расположения дома на земельном участке, планы комнат, общую площадь дома.

Зарегистрировать право собственности на садовый или жилой дом может **ТОЛЬКО собственник дачного участка**, так что если садовый участок не приватизирован, то оформление дома необходимо начинать с оформления земли.

Кроме того, если земельный участок **не прошел процедуру межевания, оформить дом также невозможно** – необходимо вначале провести процедуру межевания земли и установить его координаты.

Для оформления дома собственник земли обязан обратиться в Росреестр с техническим планом и заявлением о постановке дома на кадастровый учет с одновременной регистрацией права. Полученная выписка из единого реестра недвижимости является подтверждением наличия права собственности на садовый или жилой дом.

ВАЖНО: зарегистрировать дом в упрощенном порядке можно только до 1 марта 2031 года.

КАК КУПИТЬ НЕПРИВАТИЗИРОВАННЫЙ УЧАСТОК?

ШАГ ПЕРВЫЙ: Обратиться вместе с продавцом участка к председателю СНТ и написать заявление: продавцу о выходе из состава членов СНТ, покупателю о приеме в состав членов СНТ.

ШАГ ВТОРОЙ: получить у председателя выписку из протокола общего собрания членов СНТ о приеме в члены СНТ и справку о закреплении земельного участка за покупателем.

ШАГ ТРЕТИЙ: пройти процедуру бесплатной приватизации земельного участка в соответствии с вышеописанной пошаговой инструкцией.

КАК КУПИТЬ ПРИВАТИЗИРОВАННЫЙ УЧАСТОК?

Если же у продавца земли имеется свидетельство о праве собственности, либо выписка ЕГРН – переоформлять землю необходимо в Управлении Росреестра. Для этого необходимо юридически грамотно составить договор купли-продажи и прийти с продавцом участка в Росреестр. Для совершения сделки потребуются правоустанавливающие документы на садовый участок и кадастровый номер участка, паспорт, СНИЛС.

СЛУЧАИ СУДЕБНОГО ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЛИ

Без суда, а значит и без юриста вам не обойтись в случае:

1. Вы купили участок у собственника, но вовремя не переоформили переход право собственности, а продавец умер.
2. Если вы купили приватизированный участок не у собственника.
3. Вы пользуетесь много лет участком, оформленным на другое лицо.
4. Вы купили участок, вовремя не переоформили переход права собственности, а спустя время продавец отказывается идти в Росреестр регистрировать переход права собственности.
5. Вам выделили участок, собственник от которого отказался, но не дооформил отказ.
6. Вы являетесь очередным покупателем участка, перепродаваемого без надлежащего оформления перехода права собственности в Росреестре.
7. Вы пропустили срок на принятие наследства в виде дачного участка.

В подобных случаях необходимо обращаться к юристам и в судебном порядке оформлять права на участок.

Важно понимать, **обратившись самостоятельно в суд и получив отказ в признании права собственности, Вы навсегда лишаетесь возможности в судебном порядке легализовать право на дачу!!!**