



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

ТЕЛ. 89878476975, 970-975

КАК ОФОРМИТЬ ЗЕМЛЮ ПОД ДОМОМ САМОСТОЯТЕЛЬНО И БЕЗ ЮРИСТА

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ

- С чего начать оформление земельного участка под частным домом в собственность?
- Сколько стоит выкупить землю у государства и есть ли экономическая целесообразность?
- Что нужно учитывать при оформлении законных прав на землю?
- Кто входит в льготные категории граждан и кому земля полагается бесплатно?
- Как практически реализовать право на оформление земли?

На эти и многие другие вопросы призвана ответить настоящая пошаговая инструкция.

ШАГ 1. ОЦЕНИТЬ, ЕСТЬ ЛИ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ВЫГОДА ОТ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЛИ?

Например, если у Вас нет права на льготное или бесплатное оформление земли, то покупать у государства землю за 60 % от кадастровой стоимости не стоит, можно взять участок в долгосрочную аренду на 49 лет.

В случае же, если право на бесплатное или льготное оформление права собственности на землю у Вас есть, землю просто необходимо оформлять и вот почему:

- Оформленная в собственность земля повышает рыночную стоимость жилого дома.
- Оформленная в собственность земля - гарантия неприкосновенности Вашего участка.
- Оформленная в собственность земля позволяет без суда в упрощенном порядке оформить жилой дом и иные строения, в том числе вновь построенные или реконструированные.

ШАГ 2. УТОЧНИТЬ, ИМЕЕТЕ ЛИ ВЫ ПРАВО НА БЕСПЛАТНОЕ ИЛИ ЛЬГОТНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

По закону бесплатно (не выкупая у государства) оформить землю могут:

1. Собственники жилого дома, если право собственности на дом возникло до 2001 года, либо после 2001 года, но право собственности на дом перешло по наследству.

2. Собственники квартир в многоквартирном доме, если помещения в доме оформлены как квартиры (то есть выделены в натуре).

3. Собственники домов, если на земельный участок у них имеются документы о праве постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения (даже оформленные на старых хозяев домов).

4. Владельцы не оформленного в собственность дома, построенного до 14 марта 1998 года

5. Иные категории, в случаях установленных в законе.

Право на выкуп земли по ставке 5% от кадастровой стоимости имеют собственники жилых домов (льготники):

1. Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов;
2. Пенсионеры;
3. Граждане, имеющие трех и более детей;
4. Ветераны категорий, установленных Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах" и иные категории граждан

ШАГ 3. ПРОВЕРИТЬ: НАДЛЕЖАЩИМ ЛИ ОБРАЗОМ ОФОРМЛЕНА ДОКУМЕНТЫ НА ЖИЛОЙ ДОМ

Право собственности на жилой дом должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Подтверждением зарегистрированного права является выписка из ЕГРН. И даже если у вас правоустанавливающие документы на дом, полученные до 1998 года, ранее возникшее право на жилой дом лучше зарегистрировать. Госпошлину за такую регистрацию платить не надо.

Фактическая площадь жилого дома, план дома должны соответствовать данным, содержащимся в ЕГРН. И если у Вас есть пристрой, входящий в состав жилого дома, права на который не оформлены – землю оформить не получится. В случае наличия не узаконенных пристроев, необходимо сначала их оформить в судебном порядке, а потом оформлять землю.

ШАГ 4. НЕОБХОДИМО ПРОВЕРИТЬ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЛИ

Прежде чем оформлять землю необходимо узнать - правильно ли поставлен земельный участок на кадастровый учёт и соответствуют ли границы, фактически установленные на местности, данным ЕГРН.

На практике возникают несколько ситуаций:

1. Земля не стоит на кадастровом учете.
2. Земля стоит на кадастровом учете, но границы земельного участка, не определены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
3. Земля стоит на кадастровом учете, но координаты земли, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют фактическим границам и площади земельного участка.

Во всех трех ситуациях необходимо межевание земельного участка и его постановка на кадастровый учет (в случае наличия кадастрового учета – внесение изменений в сведения ЕГРН).

ШАГ 5. ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

В зависимости от наличия льгот Вам необходимо написать заявление, либо о бесплатном предоставлении земли, либо о заключении договора купли-продажи земли. К заявлению необходимо приложить и правоустанавливающие документы на жилой дом, и документы, подтверждающие вашу льготу.

ВАЖНО!!!! В случае наличия у Вас документов о праве постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения (даже оформленные на старых хозяев домов) обращаться в орган местного самоуправления не требуется – необходимо сразу подавать заявление о регистрации права собственности на земельный участок в Росреестр.

ШАГ 6. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В РОСРЕЕСТРЕ

После получения в муниципалитете договора купли-продажи или распоряжения о бесплатном предоставлении земли, необходимо обратиться в Росреестр для регистрации права собственности. Полученная выписка из ЕГРН является доказательством того, что право собственности на землю Вы оформили надлежащим образом.