

Оформление земельного участка под частным домом в собственность: надо ли?

Многих жителей Российской Федерации, проживающих в частном секторе, волнует вопрос: С чего начать оформление земли в собственность под частным домом, если это не было сделано ранее?

Нередки случаи, когда у полноправного хозяина собственного дома, нет никаких прав на землю, на территории которой размещено само жилище. Полноценно реализовать свои имущественные права, распоряжаться собственной землей, например, дарить, закладывать или продавать, становится возможным только после законного оформления прав на земельный участок согласно законам Российской Федерации. В данной статье приведены ответы на такие вопросы как: С чего начать оформление земельного участка под частным домом в собственность? Что нужно учитывать при оформлении законных прав на землю? Нужно ли регистрировать свое право на землю?

Возможность приватизировать землю граждане нашей страны обрели в начале 90-х годов прошлого столетия, а именно в 1991 году. Прошло уже достаточно много времени, но полностью пройти процесс приватизации удалось не всем. Россияне, проживающие в частном секторе, попали в такое положение, когда они являются полноправными хозяевами своего жилища, а землей под ним владеет государство. Этот аспект вызывает множественные затруднения при продаже частного дома, его дарении или вступления в наследственные права.

С чего начать оформление земли в собственность под частным домом?

В том случае, если дом не оформлен в собственность, то необходимо начать процесс приватизации именно с этого, а уже после заниматься земельным участком.

Если же право на дом зарегистрировано, то для начала необходимо разобраться с тем, что есть у собственника дома в наличии: свидетельства, акты, разрешения, постановления, договора и так далее. То есть изучаем наличие и отсутствие документов, необходимых для прохождения процедуры оформления своего права на землю.

Определяемся с видом приватизации.

Приватизация в зависимости от времени, количества сторон, а также от договоренности с уполномоченными органами и бывает следующих видов:

- Общая бесплатная приватизация;
- Бесплатная административная приватизация земли;
- Полный выкуп земельного участка;
- Приватизация по решению суда.

Земля, на которой расположен частный дом или другое жилое помещение, а также, которая находилась в постоянном использовании и на которой имеется жилое строение, либо земля, которая была получена от третьей стороны в постоянное использование или же земля, которая используется для ведения сельского хозяйства относится к общей и административной приватизации.

Приватизация земли потребует наличия документов.

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с особенностями, указанными в статье 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При соблюдении всех вышеупомянутых аспектов, можно смело обращаться в орган регистрации прав с предоставлением пакета документов для дальнейшего оформления прав на ваш земельный участок.

Нюансы, которые важно учитывать:

Дом может находиться в долевой собственности у нескольких человек или организации. В этом случае потребуется разрешение всех собственников, в противном случае дело может решиться только в судебном порядке.

Размер прав на земельный участок прямо пропорционален размеру долевой собственности, принадлежащей конкретному человеку.

Трудности в процессе приватизации обычно возникают при бесплатном получении земли в частные руки. Бывают некоторые осложнения и с выкупом участка, так как её могут выставить на продажу по кадастровой (минимальной) цене и придётся заплатить немного большую сумму. Полноправный хозяин любого частного дома имеет приоритетное право приобретения земельного участка, на котором расположено само жилище.

Земля под многоквартирным домом распределяется на каждого жильца исходя из расчёта общей площади его жилища. В данном случае участок всегда оформляется в долевую собственность.

Случаи, при которых невозможно оформить земельный участок в собственность

Некоторые земли ни при каких условиях не могут быть переданы в частные руки. Такие территории находятся под пристальным надзором государства и различных государственных органов в частности.

К числу таких земель относятся:

территории, на которых расположены заповедные зоны и объекты особого назначения;

земли, которые используются под нужды военных для безопасности нашей страны (например, военные аэродромы);

участки, принадлежащие Министерству обороны.

Нужно ли оформлять землю под частным домом в собственность?

Подводя итоги, стоит отметить, что рациональным шагом будет оформление участка в собственность при ближайшей возможности. В противном случае, спустя несколько лет государство может поступить с этими землями как угодно, и тот факт, что дом находится в частной собственности, не играет ни какой роли.

Приватизированный участок земли вместе с домом, построенным на этой территории, будут исключительно вашей собственностью, на которой вы будете полноценным хозяином и при необходимости сможете совершать любые операции с этой недвижимостью, не противоречащие законам Российской Федерации.

Ведущий специалист-эксперт
отдела организации, мониторинга и контроля
Управления Росреестра по Курской области
Азарова Юлия Валерьевна