|  |  |
| --- | --- |
|   | **Как зарегистрировать право на земельный участок под жилым домом,****приобретенным по договору или полученным по наследству** |

Многие собственники индивидуальных жилых домов, приобретенных по гражданско-правовой сделке (купля-продажа, дарение) или в порядке наследования, сталкиваются с проблемой оформления права собственности на земельный участок, на котором расположен данный дом. Такие ситуации возникают в случаях, когда у прежнего собственника дома (продавца, наследодателя) отсутствовали зарегистрированные права на земельный участок.

Как же приобрести право на земельный участок в указанном случае?

Специалисты Курского Росреестра отмечают, что в согласно Закону о регистрации недвижимости государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) (т.е. до 30.10.2001) для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из по хозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

При этом если к гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение), в том числе жилой дом, то государственная регистрация права собственности такого гражданина на указанный земельный участок осуществляется на основании следующих документов:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение (представление данного документа в регистрирующий орган не требуется если право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в ЕГРН);

2) один из вышеуказанных документов, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина – любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

В случае если документы, устанавливающие или удостоверяющие право гражданина – любого прежнего собственника жилого дома на соответствующий земельный участок, отсутствуют, то приобрести право на данный земельный участок собственнику жилого дома возможно в порядке, установленном земельным законодательством.

Так, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (если иное не установлено законом).

Кроме того, согласно Федеральному закону о введении в действие ЗК РФ гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие ЗК РФ (т.е. до 30.10.2001) либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом следует учитывать, что согласно закону принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Для приобретения права собственности на земельный участок собственнику расположенного на нем здания необходимо обратиться в орган, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, или государственная собственность на которые не разграничена.

После предоставления земельного участка осуществляется государственная регистрация права заявителя на него. При этом заявление о государственной регистрации прав, возникающих на основании акта органа государственной власти (органа местного самоуправления) либо сделки с указанным органом, направляется самостоятельно данным органом в орган регистрации прав в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения сделки.

С уважением,

Пресс-служба Управления Росреестра по Курской области

Тел.: +7 (4712) 52-92-75

моб.: 8 (919) 213-05-38

Bashkeyeva@r46.rosreestr.ru

Мы в Instagram:  <https://www.instagram.com/rosreestr46/>