



# СОВЕТЫ ЮРИСТА

**На ваши вопросы, уважаемые читатели, сегодня отвечают юристы Рязанского областного отделения межрегиональной общественной организации «Правовая Защита».**

**Вопрос:** Мне в наследство от отца достался дом в деревне с земельным участком площадью 28 соток. Сейчас я планирую оформлять это наследство. Слышал, что сейчас можно не проводить межевание земельного участка, так ли это?

Сергей Лавренчук, Захаровский район

**Отвечает юрист Группы компаний «Правовая Защита» Константин Прокопец:**



Да, действительно, в последнее время ситуация изменилась. Обязательное межевание земельных участков отменено Законом «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г., вступившим в силу 1 марта 2008 г.

Все, кому земельные участки были предоставлены до 25 октября 2001 г. на праве собственности, бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения или иным, не предусмотренном законом праве, теперь могут зарегистрировать право собственности на свой земельный участок без проведения межевых работ.

Сейчас, даже если площадь и границы участка еще не уточнены, можно оформлять эту землю в собственность. Для этого достаточно представить в Федеральную регистрационную службу РФ правоустанавливающий документ на землю (государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю) и кадастровый план земельного участка, который можно получить в компетентных органах местного самоуправления.

Однако и теперь межевание продолжает быть одним из важных элементов землеустройства. Итак, какие же положительные стороны межевания можно выделить.

Конечно, самый важный плюс проведения межевания - это возможность законного и бесплатного увеличения площади земельного участка в пределах нормы предоставления для участков соответствующего назначения и целевого использования. Норма увеличения площади земельного участка определяется органами местного самоуправления с учетом вида разрешенного использования земельного участка примерно на 4-6 соток. Если норма не установлена, разрешенная прироста не должна превышать 10% площади исходного участка. Это значит, что в определенных случаях при помощи межевания можно увеличить свой надел.

Если на земельном участке стоит жилой дом «пятитенюк», то есть находящийся в долевой собственности двух или более собственников, граница между земельными участками, которыми пользуются собственники дома, могут быть определены только в результате межевания. Пока земельный участок, не будет размежеван, он находится в совместном пользовании собственников дома, а значит, заборы, возведенные на нем,

не будут являться законными. Кроме того, вы не сможете просто продать или обменять ту часть земли, которую вы считаете своей.

Если земельный участок многие годы не используется, и не имеет основательного забора, у соседей могут возникнуть споры по границам участков. Межевание с письменным уведомлением (не через газету) соседей будет сдерживать их неправомерные действия в отношении границ участка.

Как правило, все ситуации индивидуально, в целях полного правового анализа Вашей ситуации советуем проконсультироваться с юристом.

**Вопрос:** Мне предложили приобрести загородный дом, однако он недостроен и еще не зарегистрирован. Могут ли возникнуть какие-то сложности с его регистрацией, после того как я дострою дом?

Людмила Панова, г. Рязск

**Отвечает адвокат Группы компаний «Правовая Защита» Артем Сидоров:**

В последнее время достаточно часто можно встретить предложение купить незавершенный строительством коттедж, дом в деревне и иной объект недвижимости, который предназначен для жилых целей. Предложение купить именно с незавершенным строительством дом, коттедж, может быть обусловлено самыми разными причинами. Это и недостаток у продавца средств для достройки, и нежелание связываться с вводом дома в эксплуатацию, и необходимость срочно распорядиться имуществом, чтобы получить деньги.

В этом случае существует ряд особенностей, которые мы и рассмотрим.

До заключения договора купли-продажи требуется, прежде всего, установить законность строительства и достаточность документов для заключения сделки.

**Требования законодательства:**

Для того, чтобы начать индивидуальное жилищное строительство, до начала строительства физическое лицо должно оформить и согласовать в установленном порядке следующие документы:

а) при строительстве (реконструкции) объекта недвижимости без участия подрядной организации:

- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- проект (архитектурное и планировочное решение) объекта строительства (реконструкции);
- генеральный план застройки земельного участка М 1:500 с разбивкой осей строений;
- разрешение главы муниципального образования на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости;
- разрешение на производство строитель-

монтажных работ

б) при строительстве (реконструкции) объекта недвижимости с участием подрядной организации к перечисленным в пункте «а» настоящей статьи документам застройщик должен иметь:

- договор с подрядной организацией.

Указанные выше документы необходимо потребовать от продавца. Особенно тщательно рекомендуется с проектом объекта строительства и досконально (с выездом на место, а лучше - с привлечением специалиста) проверить соответствие ему объекта, т. к. в случае даже незначительных отступлений от проекта возникнут проблемы с вводом дома в эксплуатацию и оформлением права собственности на него (уже как на жилой дом, оконченный строительством).

Кроме указанных документов, у продавца естественно должно быть свидетельство о регистрации права собственности на незавершенный строительством жилой дом, выданное регистрационной палатой.

В случае продажи объекта, неоконченного строительством, права на объект недвижимости переходят к другому лицу, в соответствии с п.9 ст.52 Градостроительного кодекса разрешение на строительство подлежит перерегистрации (не переоформлению). Т. е. достраивать коттедж и вводить его в эксплуатацию можно будет на основании уже согласованной предыдущим собственником документации. Важно только не пропустить сроков, указанных в разрешении. Обычно их восстановить можно, но возможны и проблемы.

Следует также отметить, что до конца 2015 года действуют положения закона о так называемой «дачной амнистии», согласно которому государственная регистрация построенных объектов осуществляется в упрощенном порядке, для чего необходимо представить в регистрационный орган технический паспорт на построенный объект и документ, подтверждающий право собственности на земельный участок, на котором расположен указанный объект.

Приобретение недостроенного достаточно рискованная сделка, но очень часто выгодная. В случае приобретения подобной недвижимости советуем дополнительно проконсультироваться с юристом. Мы занимаемся сопровождением подобных сделок.

**За более подробными консультациями вы можете обратиться в компанию «ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА» по адресу:**

г. Рязань, ул. Введенская, д. 110 (пл. Мичурина, здание РПТИ) оф. 315,  
[www.realtylaw.ru/ryazan](http://www.realtylaw.ru/ryazan),  
e-mail: [ryazan@realtylaw.ru](mailto:ryazan@realtylaw.ru).

**Зались на консультации по телефону (4912) 24-12-19**



**Правовая Защита**  
Группа компаний