

Как вообще при аренде земельного участка узнать, есть ли на нем какие-либо ограничения? Если не удастся приобрести подходящий участок под строительство дома (коттеджа) в городе или пригороде по разумной цене, стоит ли подыскивать варианты без оформления земли в собственность? Застройщик, не сумев купить подходящий участок земли, взял участок в аренду или субаренду на длительный срок и построил коттедж. Как часты прецеденты, когда такие постройки суд обязывает снести? Если человек приобрел дом, но участок под ним принадлежит муниципалитету или относится к землям неразграниченной собственности, в каких случаях он может потребовать права приватизации земли?

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

Если не удастся приобрести земельный участок под застройку в собственность, Вы можете взять его в аренду у частного лица, города или края с учетом предварительно заказанных Сведений о земельном участке. На арендованном земельном участке вы осуществляете строительство объекта недвижимости с учетом категории и разрешенного использования земельного участка, а также соблюдения процедуры строительства недвижимости. В случае легальности осуществленного строительства арендатор имеет права аналогичные правам собственника земельного участка (ст.41 ЗК РФ). При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки. Более того, исключительное право на приватизацию земельных участков имеют именно собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках. Если же земельный участок был арендован у частного лица и срок аренды истек, собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком (п.1 ст.271 ГК РФ). Необходимо отметить, что если на арендованном земельном участке Вами будет возведена самовольная постройка (то есть без необходимых согласований и вопреки имеющимся ограничениям), то оформить право собственности на эту постройку не удастся. Вас либо обяжут ее снести за Ваш счет, либо право собственности на нее приобретет собственник арендованного земельного участка с учетом компенсации Вам стоимости расходов, определяемых судом и связанных со строительством (стоимость материалов, работ и пр.), которая не соответствует рыночной стоимости аналогичного объекта недвижимости.

Реально перевести земли сельхозназначения в категорию ИЖС?

Фигуров Павел, юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

Существует два варианта, когда земли сельскохозяйственного назначения, возможно использовать под застройку: 1) перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов; 2) изменение вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения. Первый вариант в настоящее время является достаточно затруднительным в силу наличия большого количества запретов, значительной длительности процедур, а также «бюрократического фактора». Наиболее приемлемым и часто используемым вариантом для строительства индивидуального жилого дома является изменение правового режима земель сельскохозяйственного назначения путем изменения вида их разрешенного использования. В данном случае, категория земель не меняется — земли сельскохозяйственного назначения, а происходит смена вида разрешенного использования. К примеру, разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства изменяется на ведение дачного хозяйства

(садоводства), с правом возведения жилых строений. В результате строительство жилого дома на таком участке становится возможным. В настоящее время данная процедура осуществляется через главу местной администрации с учетом результатов публичных слушаний.

Если дом возведен на не предназначенном для строительства участке (например, имеющим санитарные ограничения), реально ли его (дом) узаконить?

Фигуров Павел, юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

Иными словами, мы имеем дело с самовольной постройкой. По общему правилу в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Однако, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом исключительно за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Таким образом, для того, чтобы узаконить самовольную постройку необходимо обратиться в суд с соответствующим иском. В суде истцу необходимо будет доказать: что он имеет соответствующие права на земельный участок; факт возведения самовольной постройки, а также расходы, понесенные застройщиком, в случае, если истцом является собственник земельного участка; наличие самовольной постройки и техническое состояние на момент рассмотрения дела — подтверждающим документом может быть паспорт объекта, изготовленный органами технической инвентаризации; что права на спорный объект не принадлежат третьим лицам; что у него имеется вся разрешительная и проектная документация на осуществление строительства (если она необходима в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ); соответствие возведенной постройки санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим, экологическим нормам; возможность принятия самовольной постройки в эксплуатацию; факт отсутствия нарушений прав и законных интересов третьих лиц, а также то, что данное строение не создает угрозы их жизни и здоровью. Если истец сможет доказать все вышеназванные обстоятельства, то самовольную постройку можно будет узаконить. В противном случае, в признании права собственности будет отказано.