**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

- **В 2014 году мне был предоставлен земельный участок для индивидуального жилищного строительства на 3 года, на сегодняшний день срок договора истек, однако на этом участке у меня начато строительство жилого дома – установлен фундамент, могут ли мне продлить договор аренды для завершения строительства дома и оформления в  собственность?**

- В соответствии с п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, для завершения строительства земельный участок может быть вновь предоставлен в аренду без проведения торгов, если на нем расположен объект незавершенного строительства, продление аренды осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта на три года.

**- Живу в собственном доме уже больше 30 лет, а земля, оказывается, у меня не в собственности, не оформлена, что делать? В администрации сказали - делать межевание, что это такое? Объясните, какие подготовить документы для регистрации.**

- Гражданин может зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный ему до 30.10.2001.

Для этого в орган регистрации прав (Росреестр) нужно представить [заявление](consultantplus://offline/ref=F66B746239005CBA5CAAF655B42F5E3C72F923DF4A4CA5023A9E68957866154ABB71C13D7F1902012872F9043E3D1C286DCB3F244C04E389R4T6G) (через МФЦ) на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок. Например, Решение исполнительного комитета о предоставлении гражданину участка или акт (свидетельство) органа местного самоуправления о праве гражданина на участок.

Право собственности на земельный участок зарегистрируют за гражданином независимо от вида права, на котором участок был предоставлен ему ранее (на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования). Регистрацию произведут и в том случае, если в документе, который подтверждает право гражданина на земельный участок, не указан вид права или нельзя его определить. В этой ситуации считается, что участок предоставлен гражданину на праве собственности.

Межевание земельного участка должно проводиться обязательно, если образуется новый участок или уточняются границы уже существующего. Оно проводится путем выполнения кадастровых работ (кадастровым инженером).

По их результатам будут подготовлены документы, необходимые для кадастрового учета земельного участка. Без них вы не сможете поставить участок на кадастровый учет и зарегистрировать права на него. Однако, это правило не распространяется на ранее учтенные земельные участки. Сведения о них вносятся в ЕГРН и без проведения межевания. Чтобы узнать, стоит ваш земельный участок как ранее учтенный, вы можете обратиться в МФЦ с заявлением о предоставлении выписки из ЕГРН о земельном участке, либо на сайте Росреестра в онлайн режиме.

**- Я продаю дачу, так как наступил возраст, и обрабатывать стало тяжело. Подала объявление о продаже, и нашлись покупатели за приемлемую цену, но оказалось, что они являются гражданами Узбекистана. Скажите, пожалуйста, могу ли я им продать свой земельный участок, не является ли запретом продажа дачных земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?**

Согласно [п. 2 ст. 5](consultantplus://offline/ref=01F481702432B12F1D9F2778B8101F5E8041DD7CD361B2E5FED94D0580D89425FF3A51E9679FB45BC6374F1BD340D168134A3CDB040241D5v9tEB) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами.

Так, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами ([п. 3 ст. 15](consultantplus://offline/ref=01F481702432B12F1D9F2778B8101F5E8041DD7CD361B2E5FED94D0580D89425FF3A51E9679FB55BCF374F1BD340D168134A3CDB040241D5v9tEB) ЗК РФ).

В соответствии со [статьей 3](consultantplus://offline/ref=71969F7E1D7A251F190A45C9AFEB966EF2727076C301AE86F030514B816E35BE1E6BFB3BB2FC9B9687FCA250F9CEAC21B04D2B2C02EC57E8f9F9K) Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Необходимо отметить, что согласно [абз. 2 п. 1 ст. 1](consultantplus://offline/ref=4E3CAB786848D9D7CB3B6F0566B1790BA772298D7E298A47E9523EA39EC65721ED5B76D4667AC88E58F7BA98DF8F24C69A6DE196160D5F8Di116B) Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлено, что действие указанного Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется [ЗК](consultantplus://offline/ref=4E3CAB786848D9D7CB3B6F0566B1790BA77322857A288A47E9523EA39EC65721FF5B2ED86472D68E58E2ECC99AiD13B) РФ.

На основании изложенного следует, что земельные участки сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования "для садоводства и огородничества" могут отчуждаться иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.