

[Земельный кодекс РФ](#) предоставляет исключительное право приобретения в собственность земельных участков собственникам недвижимости, расположенной на данном земельном участке. Это значит, что если вы являетесь собственником жилого дома или гаража, никто кроме вас приобрести право собственности на земельный участок, на котором расположен этот дом или гараж, не может.

При наличии документов, устанавливающих или удостоверяющих Ваши права на землю, зарегистрировать право собственности можно в упрощенном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия. Однако если документы на земельный участок у Вас отсутствуют, зарегистрировать право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия вы не можете. Речь о бесплатной приватизации земельного участка также уже не пойдет – землю придется выкупать.

Исключение из этого правила только одно, предусмотрено законом «О введении в действие Земельного кодекса РФ». Так граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. N 1305-1 "О собственности в СССР", но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки.

В настоящее время предоставлением земельных участков из земель, право государственной собственности на которые не разграничено (а это практически все земли под индивидуальной жилой застройкой и приусадебными участками в городе Рузаевка), собственникам расположенной на них недвижимости занимается Администрация Рузаевского муниципального района Республики Мордовия.

В МБУ «Многофункциональный центр» (г.Рузаевка, ул.Ленина, д.28) Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия необходимо подать заявление о предоставлении Вам земельного участка, с приложением его кадастрового паспорта и документов, подтверждающих право собственности на здание или строение, расположенное на этом земельном участке. В случае отсутствия кадастрового паспорта земельного участка, МБУ Многофункциональный центр» Администрации Рузаевского муниципального района Республики Мордовия самостоятельно обращается в

Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия «Кадастровая палата» в целях обеспечения изготовления кадастровой карты (паспорта) земельного участка и утверждения проекта его границ и информирует об этом заявителя.

При наличии всех необходимых документов принимается решение о предоставлении Вам земельного участка, заключается соответствующий договор (договор купли-продажи, если Вы не имеете право на бесплатное получение земельного участка). Данный договор и будет являться основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок. Выкупная цена земельных участков устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В завершение хочется остановиться еще на одном вопросе. [Земельный кодекс РФ](#), вступивший в силу в октябре 2001 года, предоставлял собственникам недвижимости, расположенной на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выбор в приобретении прав на земельные участки: либо приобрести их в собственность, либо взять в аренду. При этом и муниципальные и государственные органы, предоставлявшие участки в собственность гражданам и организациям, исходили из того, что если договор аренды земельного участка заключен после октября 2001 года, то право выкупа такого земельного участка утрачивается. По такому пути шла и судебная практика. В этой связи существенно ущемлялись права собственников зданий на выкуп земли.

На сегодняшний день ситуация изменилась, внесены соответствующие изменения в Земельный кодекс и в Закон о введении в действие Земельного кодекса РФ.

Таким образом, если собственник строения приобрел право аренды на земельный участок, то это не исключает его права на приобретение впоследствии этого земельного участка в собственность. Данное право основано на положениях ст. 15 и п. 4 ст. 28 [Земельного кодекса](#) Российской Федерации.

**О.В. КУЛАГИНА,**

**ведущий специалист-эксперт Рузаевского отдела Управления Росреестра по РМ**