

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

справедливо-центр.рф

8-800-755-55-77

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ: КАК ОФОРМИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оформить в собственность садовый участок

Приватизировать участок под жилым домом

Ответы на спорные вопросы

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ: КАК ОФОРМИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оформить в собственность садовый участок
Приватизировать участок под жилым домом
Ответы на спорные вопросы



Новые правила «дачной амнистии» были установлены в августе 2019 года. Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» направлен на комплексное упрощение порядка оформления гражданами своих прав на отдельные объекты недвижимости.

Статьей 1 Закона продлевается до 01.03.2022 право приобретения в собственность земельных участков, находящихся в публичной собственности и предназначенных для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, образованных из земельных участков, предоставленных СНТ, ОНТ, ДНТ до вступления в силу ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (до 10.11.2001).

Такое право предоставляется членам некоммерческих организаций, например, СНТ, ОНТ, ДНТ, созданных до 01.01.2019 для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и членам садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации этих некоммерческих организаций. При этом право возникает вне зависимости от даты вступления в указанные организации.

Такие граждане имеют право до 01.03.2022 приобрести бесплатно в собственность, без проведения торгов земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Для этого земельный участок должен соответствовать совокупности условий:

- земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до 10.11.2001, для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческой организации (СНТ, ОНТ, ДНТ);
- земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации;
- земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных или муниципальных нужд.

В случае, если земельный участок относится к имуществу общего пользования, указанный земельный участок до 01.03.2022



предоставляется бесплатно в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

КАК ОФОРМИТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА САДОВЫЙ УЧАСТОК

Участник садоводческого или дачного некоммерческого объединения сегодня имеет право приватизировать участок бесплатно, обратившись в администрацию того района, на территории которого находится эта земля.

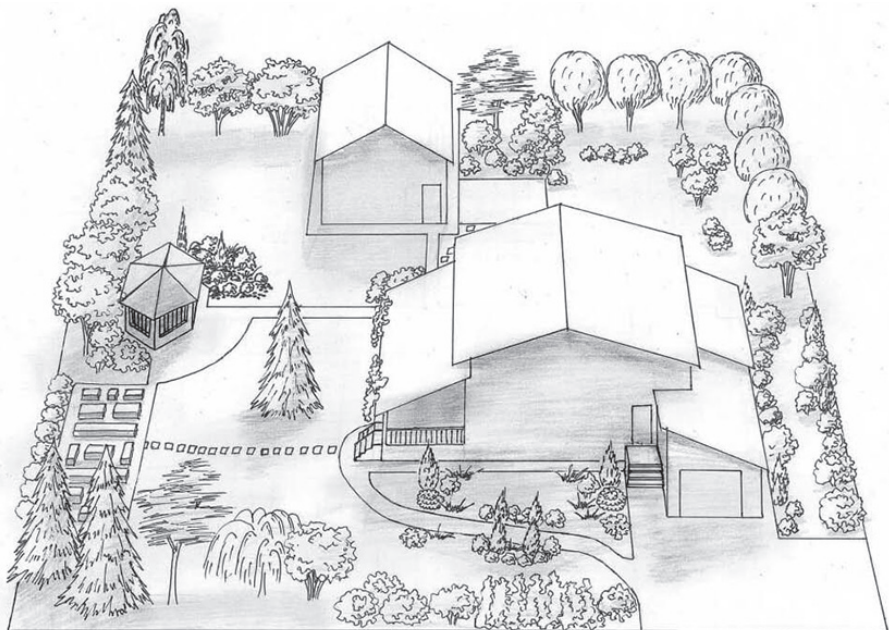
Предоставление земельного участка осуществляется на осно-

вании заявления гражданина, подаваемого в орган местного самоуправления (администрацию).

К заявлению нужно приложить:

- схему расположения земельного участка (заказывается у кадастрового инженера);
- протокол общего собрания некоммерческого товарищества садоводов, в котором говорится, что владелец участка действительно является членом садоводческой организации и ему был предоставлен этот участок.

Кроме того, необходим документ, подтверждающий отвод земельного участка для коллективного садоводства или дачного строительства.



Все остальные документы, необходимые для предоставления участка, администрация запросит самостоятельно.

Бывает, что садоводческое общество прекратило свое существование как юридическое лицо, и землепользователи занимаются садоводством индивидуально, а значит, невозможно собрать все документы.

Если необходимые документы отсутствуют, например, нет документа, подтверждающего распределение участков в садоводческом товариществе, и найти их в архивах не удастся, оформить права на участок можно через суд.

Не нужно переоформлять свои права на землю тем владельцам участков, у которых есть свидетельство о праве собственности, которое выдавалось земельными комитетами, местными администрациями (даже если в нем указано «временное»).

Этот документ имеет равную силу с записью о собственности на земельный участок в ЕГРП, поэтому права на землю считаются оформленными надлежащим образом.

ОФОРМЛЕНИЕ УЧАСТКА ПОД ЖИЛЫМ ДОМОМ

Если участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, был предоставлен в аренду после 30 октября 2001 года, для него действует обычный порядок предоставления – через решение уполномоченного органа.

Как правило, это администрации городских и сельских поселений. Порядок предоставления участка под зданиями, сооружениями определен статьей 39.20 Земельного кодекса.



«Если основание для оформления земельного участка под жилым домом по «дачной амнистии» отсутствует, нужно обращаться в органы местного самоуправления.

Основанием для предоставления участка в собственность будет являться размещение на нем объекта капитального строительства. Установлено исключительное право собственников зданий, сооружений на земельный участок. Никто другой, кроме них, претендовать на земельные участки под этими зданиями не может».

Причем земельный участок может быть предоставлен как бесплатно, так и за деньги.

На бесплатное получение участков имеют право льготные ка-

тегории населения (к ним относятся многодетные семьи), всем остальным землю придется выкупать. Размер выкупной стоимости определяется исходя из кадастровой стоимости участка.

КАК ПОЛУЧИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СЕГОДНЯ?

Для тех, кто хочет получить землю, сегодня открыты два пути.

Стать землевладельцем можно, участвуя в аукционах, которые проводят администрации поселений. В таком случае администрация формирует земельные участки, размежевывает землю, ставит участки на кадастровый учет, после чего объявляет торги. Сведения обо всех участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, которые предполагается предоставлять на аукционах, подлежат обязательному размещению на сайте www.torgi.gov.ru.

Для ряда участков существует специальный механизм предоставления земли.



С 1 марта 2015 года вступили в силу изменения в Земельный кодекс. Статьей 39.18 вводится новый порядок получения находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, обособленного участка для садоводства и огородничества.

Для этого заинтересованное лицо обращается в департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации или в администрацию поселений (для земельных участков в районах) с просьбой предоставить ему этот участок.

Орган местного самоуправления в 30-дневный срок заявление рассматривает и в случае положительного решения размещает в трех средствах массовой информации извещение о предоставлении земельного участка.

Сообщения публикуются в СМИ, которое определено уставом поселения, как правило, это районная газета, на официальном сайте администрации поселения и официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов в отношении государственного и муниципального имущества torgi.gov.ru.

Если в течение 30 дней с момента публикации не появляются заявки от других претендентов, земельный участок предоставляется заинтересованному лицу без проведения торгов. При этом заявитель сам вправе выбрать, в аренду или в собственность он хочет получить этот участок.

Если поступила хотя бы одна заявка от других соискателей, желающих получить эту землю, участок выставляется на торгах.

Возможность самостоятельно найти пустующий участок, подготовить на него документы и, если не оказалось других претендентов, получить его в аренду существовала и ранее, но с 1 марта 2015 года был определен более строгий порядок предоставления участка. Теперь любой желающий может принять участие в торгах на территории всей страны, если он хочет переехать жить в другой регион.

Если участок был предоставлен землепользователю в аренду, оформить его в собственность в дальнейшем можно будет, после того как на нем появится объект капитального строительства.

ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

Упрощенная процедура оформления земельных участков состоит из нескольких этапов:

- подготовка необходимых документов;
- непосредственно процедура регистрации.

Разберем в подробностях каждый из этапов.

ДОКУМЕНТЫ

Владелец земли должен собрать следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы.

К ним приравниваются:

- акты по передаче земли в пожизненное владение – неважно, в какое время происходила передача, главное, чтобы орга-

низация, выдававшая землю, обладала такой компетенцией на тот момент;

- свидетельства о правах пожизненного владения;
- устаревшие образцы свидетельств о правах собственности;
- выписка из похозяйственной книги (в случае выдачи земли для организации подсобного хозяйства);
- прочие документы, подтверждающие факт получения земельных участков.

Кадастровый план участка, который отражается в кадастровом паспорте на землю.

Представляет собой карту с отмеченными границами и привязками к кадастровой сетке. *В том случае если таких документов на руках нет, необходимо сделать запрос в Росреестр.*

Ответ на запрос может быть отрицательным в силу следующих причин:

- земля не состоит на кадастровом учете;
- не существует привязки к кадастровому номеру.

При этом владелец участка не освобождается от предоставления плана и процесс регистрации усложняется в связи с тем, что становится необходимой процедура межевания.

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

Как показывает практика, большинство проблем у владельцев земли возникает при сборе необходимой документации. Сама регистрация при этом протекает гораздо проще:

Пользователь дачного участка обращается Управление Феде-

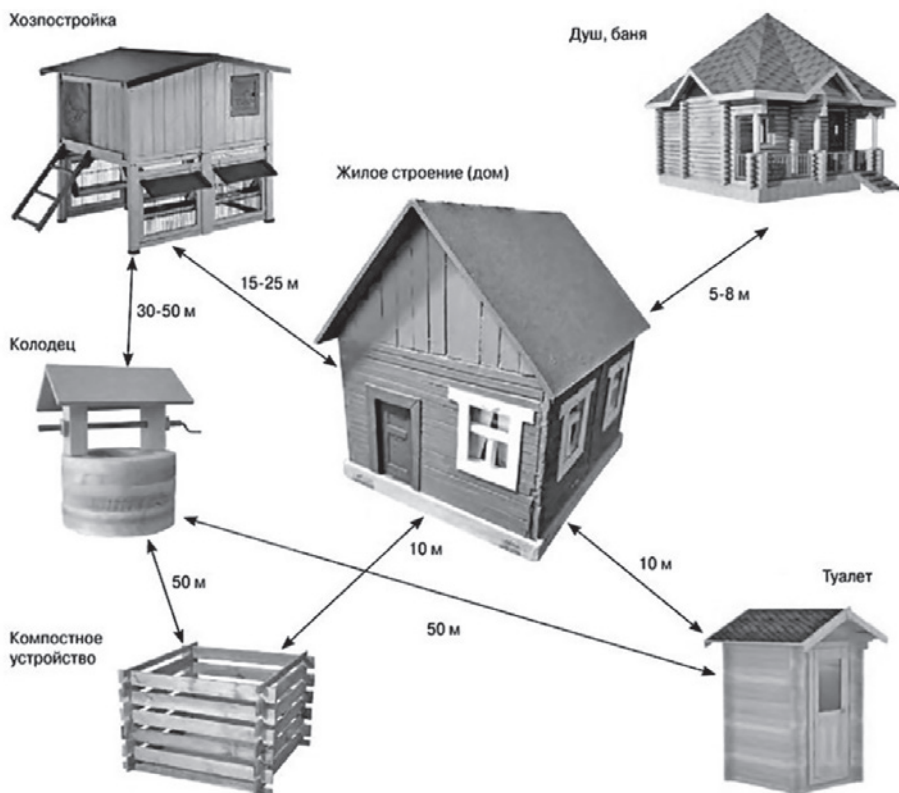
ральной регистрационной службы или многофункциональный центр с пакетом документов:

паспорт;

правоустанавливающие документы;

кадастровый план или кадастровый паспорт (в том случае если в паспорте не указаны границы участка, необходимо приложить документ, подтверждающий отсутствие претензий со стороны соседей);

перечень построек, расположенных на земле.



Производится оплата госпошлины.

При обращении в УФРС, ответственный специалист должен предоставить квитанцию на оплату установленного образца. Ее можно оплатить через терминал или в любом отделении банка.

Пишется заявление на выдачу свидетельства на земельный участок. Заявление заполняется специалистом и подписывается заявителем.

После подписания заявления пользователю земли выдается расписка о получении заявления и пакета документов.

После того как пройдет положенный срок, заявитель должен обратиться в место подачи заявления и предъявив расписку и документ, удостоверяющий личность, получить свидетельство.

ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ СТОРОНЫ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ

Основной недостаток упрощенной регистрации земельных участков связан со спорами о границах. Происходит это в силу того, что правоустанавливающие документы на землю старого формата не содержат информации о координатах гра-



ниц участка.

При межевании земли владельцы нередко обнаруживают, что на их участок налагается соседский участок. В том случае если сосед по участку уже имеет зарегистрированное право собственности, споры насчет того, кому принадлежит земля могут затянуться на годы.

ОТВЕТЫ НА САМЫЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

Предусматривает ли дачная амнистия бесплатное межевание участков?

Упрощенная регистрация земли предусматривает проведение безвозмездного межевания, однако, при соблюдении определенных условий:

- участок не находится на кадастровом учете;
- межевание до этого не проводилось;
- нет кадастрового паспорта на землю.

Какую площадь можно присоединить в рамках дачной амнистии?

Все зависит от предназначения земли:

для земли под индивидуальное строительство не менее 6 соток, и не более 25 соток;

для земли под дачное строительство не менее 600 квадратных метров, и не более 1500 квадратных метров.

Присвоить дополнительную площадь можно в размере не более половины от минимальной площади земли. Другими словами, для участков под дачное строительство можно прирезать максимум 1200 кв. м.

Имеются ли отличия дачной амнистии для жителей Республики Крым?

Для жителей Крыма процедура максимально упрощена. От заявителя требуется лишь оплатить государственную пошлину.

Каков размер государственной пошлины на регистрацию?

Размер госпошлины составляет 350 рублей.

Нужно ли согласие соседей при межевании участка?

Согласие владельцев соседних участков при межевании обязательно. В том случае если после рассылки соответствующих уведомлений о процедуре отклика от соседей не последует, межевание осуществляется без их участия.



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77

Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: «КАК ПОПАСТЬ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ПРОГРАММУ
ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ДВОРОВ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,

Тираж 7 000 экз. 2018 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!