

ОФОРМЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



Вопросы оформления прав на земельные участки и на сегодняшний день остаются актуальными. Многие, становясь собственниками объектов недвижимого имущества (дом, гараж, строение или иное здание) не оформляют свои права на земельный участок, находящийся под таким объектом, Зачастую граждане откладывают оформление документов «на потом», не задумываясь, что тем самым нарушают закон. Ведь за использование земельного участка лицом, не имеющим прав на такой участок, предусмотрена административная ответственность. Кроме того, следует помнить, что гражданин не сможет быть полноправным правообладателем (собственником, арендатором, пользователем) земельного участка, если документы на такой участок не будут оформлены надлежащим образом.

Поэтому, еще раз хотелось бы остановиться на особенностях оформления прав гражданами на земельные участки.

Оформление прав на земельные участки регламентируется гражданским и земельным законодательством, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

С 30.10.2001 (*прим. - начал действовать новый Земельный кодекс РФ*) граждане вправе владеть земельным участком на праве аренды или праве собственности на основании требований, установленных действующим земельным законодательством. Поэтому, прежде чем начать сбор документов, гражданину следует решить – оформлять земельный участок в собственность либо заключать договор аренды.

Для оформления земли в собственность существуют несколько способов (вариантов).

Первый способ для тех граждан, кому земельные участки (наделы) были предоставлены до введения в действие Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), т.е. до 30.10.2001. Именно для таких граждан с 2006 года действует упрощенный порядок оформления прав на земельные участки («дачная амнистия»).

Суть упрощенного порядка оформления и регистрации прав граждан на земельные участки заключается в следующем: государственная регистрация права собственности на земельные участки осуществляется без принятия решения органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность, на основании заявления гражданина и ранее выданных ему документов.

Так согласно пункту 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон №137-ФЗ) гражданин может зарегистрировать право собственности на земельный участок, который предоставлен до введения в действие Земельного кодекса на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, а также, если он предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. При этом в случае, если в документах на земельный участок не указано право, на основании которого предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, то такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности.

Однако в перечисленных правилах приобретения права собственности в упрощенном порядке на ранее предоставленный земельный участок есть исключения. Так, гражданин не сможет оформить земельный участок в собственность по «дачной амнистии», если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность, либо если земельный участок был предоставлен организации (например: СНТ или гаражному кооперативу), либо участок предоставлен гражданину не на постоянной основе (например: в аренду или временное пользование).

Основания для регистрации права собственности на вышеуказанные земельные участки определены в статье 49 Закона о регистрации, так согласно части 1 государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса, осуществляется на основании следующих документов:

1) акта о предоставлении гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акта (свидетельства) о праве гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемой органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право гражданина на указанный земельный участок.

Важным условием для осуществления государственной регистрации прав на земельные участки в упрощенном порядке является постановка на государственный кадастровый учет такого участка с присвоением кадастрового номера.

В упрощенном порядке осуществляется и государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок в случае, если к нему перешло право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение (например: в порядке наследования, по договорам купли-продажи, дарения и т.п.).

Для осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок могут быть представлены следующие документы:

- свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности гражданина на здание (строение) или сооружение;

- один из документов, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина – любого прежнего собственника здания (строения) или сооружения на данный земельный участок.

Следует подчеркнуть, что право собственности прежнего собственника на здание (строение) или сооружение, расположенное на таком земельном участке, должно быть обязательно зарегистрировано в установленном законом порядке (на территории г. Междуреченска права регистрировались до 1997 года – в БТИ, с 1997

по 1999 в – Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, и с апреля 1999 года – в Учреждении юстиции).

Владельцам участков, у которых есть свидетельство о праве собственности, которое выдавалось земельными комитетами, местными администрациями, переоформлять свои права на землю не обязательно. Так как этот документ имеет равную силу с записью о собственности на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Государственная регистрация таких прав в ЕГРН производится по желанию их обладателя. Обязательной регистрации ранее возникшие права подлежат в случае перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости (например: при продаже, дарении или передаче участка в аренду или залог).

Еще раз обращаем ваше внимание, что упрощенный порядок оформления земли в собственность распространяется на земельные участки, предоставленные гражданам до 30.01.2001 для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Второй способ оформления – предоставление гражданину земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, уполномоченным органом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Итак, приватизация земли, т.е. предоставление участка в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется однократно и в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Так, в соответствии с пунктом 2.7 статьи 3 Закона №137-ФЗ до 1 марта 2022 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:

- земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческой организации, либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация;

- по решению общего собрания членов указанной некоммерческой организации о распределении земельных участков между членами указанной

некоммерческой организации либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации, 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.

Предоставление земельного участка осуществляется на основании заявления, подаваемого в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (администрацию). К заявлению нужно приложить подготовленные Вами документы, в частности:

- схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, если границы Вашего участка не установлены и отсутствует проект межевания или проект организации и застройки СНТ (представление схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в ЕГРН);
- документ, подтверждающий Ваше членство в СНТ;
- протокол общего собрания членов СНТ о распределении земельных участков, или иной документ, устанавливающий распределение земли в СНТ, либо выписку из таких документов.

Кроме того, необходим документ, подтверждающий отвод земельного участка для коллективного садоводства или дачного строительства. Все остальные документы, необходимые для предоставления участка, администрация запросит самостоятельно.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 14 дней с даты получения заявления и вышеуказанных документов обязан принять одно из решений:

- об утверждении схемы расположения земельного участка (при необходимости) и о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно;
- об отказе в предоставлении земельного участка (основанием для отказа является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность).

Следующий шаг – кадастровые работы (в случае отсутствия в ЕГРН сведений об участке). Необходимо обратиться к любому кадастровому инженеру. Межевание земельного участка проводится на основании утвержденного проекта межевания или проекта организации и застройки территории СНТ, в границах которого расположен Ваш земельный участок, либо на основании утвержденной схемы расположения земельного участка.

По результатам кадастровых работ должен быть подготовлен межевой план земельного участка. Далее на основании подготовленного межевого плана необходимо подать документы в Росреестр для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка. После присвоения земельному участку кадастрового номера (внесения сведений о нём в ЕГРН) следует обратиться с заявлением в Росреестр о проведении государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании решения о предоставлении такого участка в собственность.

Если гражданин является собственником объекта капитального строительства (здания, строения, сооружения) и земельный участок был предоставлен ему в аренду, то законодательством предусмотрена возможность оформления такого

земельного участка в собственность. Установлено исключительное право собственников зданий, сооружений на земельный участок. Никто другой, кроме них, претендовать на земельные участки под этими зданиями не может. Предоставление таких участков осуществляется через решение уполномоченного органа. Причем земельный участок может быть предоставлен как бесплатно, так и за деньги. На бесплатное получение участков имеют право льготные категории населения, всем остальным землю придется выкупать. При этом приобретение такого земельного участка у государства осуществляется без проведения торгов (пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ). Размер выкупной стоимости определяется исходя из кадастровой стоимости участка.

Для того, чтобы переоформить земельный участок в собственность, гражданину (собственнику объекта недвижимости) следует обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка (ст. 39.17 ЗК РФ) с приложением документа, удостоверяющего (устанавливающего) право на здание, сооружение, если право собственности на указанные объекты не зарегистрировано в ЕГРН.

Уполномоченный орган в срок не более 30 дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка должен принять решение либо о предоставлении земельного участка, либо об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных ст. 39.16 ЗК РФ (в указанном решении должны быть перечислены все основания отказа).

При положительном решении уполномоченный орган выносит решение о предоставлении участка в собственность бесплатно (если имеются льготы) либо подготавливает проект договора купли-продажи земельного участка.

Далее необходимо обратиться в Росреестр с заявлением о проведении государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании заключенного договора купли-продажи или решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

Следует заметить, что Законом о регистрации (п.2 ст.19) установлена обязанность уполномоченных органов власти направлять в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы, в случае если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия акта или совершения сделки.

Заявление может быть подано через МФЦ, посредством почтового отправления, а также в электронной форме через портал «Госуслуги» или через официальный сайт Росреестра. В результате рассмотрения представленного заявления и документов Росреестр регистрирует право собственности на земельный участок, что будет подтверждено выпиской из ЕГРН.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина, размер которой установлен Налоговым кодексом РФ.

Так за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, размер госпошлины составляет – 350 рублей (пп.24 п.1 ст. 333.33 НК РФ).