«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» и новые правила приватизации земельных участков

СПРАВОЧНИК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

3-е издание

ЦЕНТР
ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

bhv

Виктор Щелоков

«Дачная амнистия» и новые правила приватизации земельных участков. Справочник землепользователя

«БХВ-Петербург»
2014

УДК 347.235
ББК 65.32-5

Щелоков В. В.

«Дачная амнистия» и новые правила приватизации земельных участков. Справочник землепользователя / В. В. Щелоков — «БХВ-Петербург», 2014

Данная брошюра подготовлена председателем совета директоров «Центра юридической поддержки землепользователей» В. В. Щёлоковым и призвана помочь всем землепользователям, землевладельцам и собственникам земельных участков разобраться в их правах на землю, в вопросах наследования земли, грамотно распорядиться участком или закрепить права на землю, которые ранее не были оформлены надлежащим образом. Необходимость издания брошюры продиктована тем, что на территории нашей страны уже действует новый Земельный кодекс Российской Федерации – закон, которого общество ожидало уже десять лет и который внес серьезные коррективы в практику земельных отношений. Из этой брошюры вы узнаете также, для чего нужен кадастровый номер на земельный участок, что такое кадастровый план земельного участка и зачем проводить межевание земли. Кроме того, здесь можно найти ответы на наиболее часто задаваемые гражданами вопросы. 3-е издание, переработанное и дополненное.

УДК 347.235
ББК 65.32-5

© Щелоков В. В., 2014
© БХВ-Петербург, 2014

Содержание

Предисловие 6
1. Вопросы оформления собственности 7
1.1. Зачем приватизировать земельный участок 7
1.2. Необходимые документы и порядок приватизации земельных участков 10
2. Кадастровый учет земельных участков 12
3. Планировка и застройка садоводств 14
Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ-01–03) 16
Конец ознакомительного фрагмента. 17

Виктор Щёлоков «Дачная амнистия» и новые правила приватизации земельных участков. Справочник землепользователя

Автор:
Виктор Владимирович Щёлоков, председатель совета директоров «Центра Юридической Поддержки Землепользователей».

Автор выражает благодарность сотрудникам Центра Н. М. Костюченковой, С. В. Турину за квалифицированную помощь в подготовке данной брошюры.

© Щёлоков В. В., 2006, 2014
© Оформление, издательство «БХВ-Петербург», 2006, 2014

Предисловие

С октября 2001 года на территории нашей страны действует новый Земельный кодекс Российской Федерации – закон, которого общество ожидало уже десять лет и который внес серьезные коррективы в практику земельных отношений.

Особого внимания заслуживает проблема приватизации земельных участков, то есть переход в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Приватизация – это закономерное явление, связанное с поиском наиболее эффективного способа землепользования.

Большинство землевладельцев владеют землей на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, однако с принятием нового Земельного кодекса данные права подлежат переоформлению.

Новое законодательство, как известно, вызывает затруднения в его применении, поэтому гражданам очень сложно самостоятельно разобраться во всех нюансах права на землю, в объеме правомочий, предоставленных тем или иным правом.

Данная брошюра призвана помочь всем землепользователям, землевладельцам и собственникам земельных участков разобраться в их правах на землю, грамотно распорядиться участком или закрепить права на землю, которые ранее не были оформлены надлежащим образом.

Кроме того, вы узнаете, для чего необходимо получить кадастровый номер на земельный участок, что такое кадастровый план земельного участка и зачем проводить межевание земли.

В брошюре рассмотрены особенности наследования земли, даются ответы на наиболее актуальные вопросы граждан.

1. Вопросы оформления собственности

1.1. Зачем приватизировать земельный участок

С вступлением в силу Земельного кодекса РФ права граждан на земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении, подлежат переоформлению, так как данные права не предусмотрены соответствующими статьями Земельного кодекса РФ (п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

В соответствии со ст. 20 и 21 ЗК РФ, каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок.

В отличие от юридических лиц, для которых срок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или собственности ограничен 1 января 2010 г., а земельных участков, на которых расположены линии электропередач, связи, дороги и другие объекты инфраструктуры, до 1 января 2013 г., предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается (п. 3 ФЗ-137). Таким образом, никаких отрицательных последствий для граждан, не переоформивших свои права, не наступает.

Однако следует иметь в виду, что в интересах каждого гражданина, имеющего право на бесплатное получение используемого им земельного участка в собственность, – осуществить это право. Определенного срока на переоформление не установлено в связи с очень большим количеством граждан, имеющих это право. Практически все граждане, использующие в тех или иных целях земельные участки, получили их в свое время во владение или пользование. У многих граждан возникают сложности со сбором документов, необходимых для переоформления права на земельный участок, документы либо утрачены и требуется их восстанавливать, либо оспорены в суде заинтересованными лицами. Но тем не менее все граждане должны произвести указанное переоформление, так как это отвечает в первую очередь их интересам.

Только обладание земельным участком на праве собственности дает возможность в полном объеме и по своему усмотрению осуществлять права владения, пользования и распоряжения земельным участком, все иные права на землю предполагают некоторые ограничения в осуществлении этих прав.

В соответствии со ст. 264 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом.

Таким образом, решения, принимаемые правлением или общими собраниями садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих кооперативов, направленные на передачу, продажу или раздел индивидуальных земельных участков, которые находятся во владении садоводческого товарищества как юридического лица, после введения в действие 30.10.2001 Земельного кодекса РФ являются незаконными, а все сделки, совершенные с такими участками, – ничтожны.

С введением в действие Земельного кодекса граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного пользования, не вправе распоряжаться

этими земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ). Земельные участки могут быть предоставлены в аренду только их собственниками (п. 2 ст. 22 ЗК РФ). Также не допускается внесение права постоянного пользования земельным участком в уставные (складочные) капиталы коммерческих и некоммерческих организаций.

У граждан, обладающих правом пожизненного наследуемого владения земельным участком, существует правомочие, которое объединяет их с собственниками: право передачи земельного участка по наследству. Однако в связи с наследованием земельного участка, принадлежащего на праве пожизненного наследуемого владения, могут возникнуть некоторые проблемы.

В отличие от права общей собственности, право общего владения законодательством не предусмотрено. Поэтому, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок по каким-либо причинам разделу не подлежит, приходится в каждом конкретном случае решать вопрос о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и о выплате остальным компенсации их доли.

Поэтому гражданам следует использовать предоставленное законом право и оформить земельный участок в собственность. Но необходимо помнить, что право на бесплатное приобретение земельного участка предоставляется гражданам только один раз. Если же у данного лица имеется в пользовании еще один земельный участок, то в этом случае в отношении второго участка он может:

- отказаться от права пользования в порядке ст. 53 ЗК РФ;
- взять этот земельный участок в аренду;
- приобрести его в собственность (выкупить).

Кроме того, право собственности может быть оформлено и гражданами Российской Федерации, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305–1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях продаваемого участка и об ограничениях его использования (ст. 37 Земельного кодекса РФ).

Со дня введения в действие Земельного кодекса РФ законодательные акты Союза ССР, содержащие нормы земельного права и действовавшие на территории Российской Федерации, не применяются (ст. 5 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, по своему желанию, до 1 января 2010 г. (п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в ред. ФЗ от 08.12.2003 № 160-ФЗ).

На тех юридических лиц, которые не выполнят данное требование, будут налагаться штрафы согласно действующему законодательству. Так, с 1 января 2011 г. вводится в действие ст. 7.1.34 КоАП «Нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка на право аренды земельного участка или сроков и порядка приобретения земельного участка в собственность». Согласно этой статье административные штрафы, налагаемые на предпринимателей и юридических лиц, будут составлять от 20 000 до 100 000 рублей.

Садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и

муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, аренды или срочного пользования, не может быть отказано в приватизации таких земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность.

Приватизация садовых, огородных и дачных земельных участков может осуществляться за плату или бесплатно в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п. 1 и 2 ст. 28 № 66-ФЗ).

1.2. Необходимые документы и порядок приватизации земельных участков

Земельное законодательство Российской Федерации предусматривает несколько способов приобретения земельных участков в частную собственность, в зависимости от того, у кого земельный участок приобретается: из государственной или муниципальной собственности (приватизация).

Приватизация земельных участков осуществляется в форме переоформления ранее возникших прав постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения – на право собственности; в форме выкупа земельного участка, занятого зданием, сооружением, находящимся в частной собственности, собственником данного здания, сооружения, а также в форме покупки земельного участка на торгах.

Субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления приняты соответствующие нормативные акты, устанавливающие детальный порядок переоформления права постоянного пользования и пожизненного наследуемого владения.

Заявление о переоформлении права постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения на земельный участок – на право аренды или право собственности направляется гражданином или юридическим лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который в течение месяца должен принять соответствующее решение.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность гражданина или подтверждающий государственную регистрацию юридического лица (нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица);

2) выписка из протокола заседания уполномоченного органа юридического лица о назначении руководителя, заверенная печатью юридического лица, или доверенность представителя на право действовать от имени заявителя с указанием даты ее выдачи (в случае представления интересов другим лицом);

3) нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации или иного документа в соответствии с законодательством о праве собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на оформляемом земельном участке (при наличии таких объектов), и нотариально заверенная копия документа о праве на земельный участок;

4) кадастровый план земельного участка;

5) решение соответствующего органа управления хозяйственного общества о приобретении земельного участка в собственность в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с действующим законодательством и учредительными документами хозяйственного общества (например, решение общего собрания садоводческого некоммерческого товарищества, выраженное в протоколе).

Приведенный перечень документов не является исчерпывающим. Орган исполнительной власти и местного самоуправления муниципального образования может также потребовать Устав садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, списки членов такого объединения, проект организации и застройки территории с внесенными уточнениями и промерами границ.

При предоставлении заявителем документов, не соответствующих установленным требованиям, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления муниципального образования возвращает эти документы заявителю в месячный срок с обоснованием причин возврата.

Если документы отвечают установленным требованиям, указанные органы в месячный срок со дня подачи заявления принимают решение о переоформлении права постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения на земельный участок – на право аренды или право собственности. Это решение является основанием для выдачи гражданину и садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению свидетельств, удостоверяющих их право на землю, которое подлежит государственной регистрации.

2. Кадастровый учет земельных участков

В связи с тем, что в последнее время в центральных и региональных печатных изданиях появилась противоречивая информация, а также прозвучали выступления различных политических деятелей и журналистов, посвященные проблемам кадастровой съемки и оформления кадастровой карты (плана) на земельный участок, считаю необходимым разъяснить следующее.

Государственный кадастровый учет земельных участков – это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Согласно п. 1 и 2 ст. 7 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», «государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории РФ, до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительным».

Статьей 19 вышеназванного закона определяется порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков – он проводится по месту нахождения земельных участков в обязательном порядке на всей территории РФ, по единой методике.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя:

• проверку представленных заявителями документов;

• составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель;

• присвоение кадастровых номеров земельным участкам;

• изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков;

• формирование кадастровых дел.

Составной частью *кадастрового дела* является *межевое дело,* которое формируется по результатам межевания земельного участка.

Межевание земельного участка – это мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности. Таким образом, проведение процедуры межевания является необходимым условием формирования кадастрового дела и изготовления кадастровой карты (плана) земельного участка.

Подробный порядок проведения межевания изложен в следующих основных документах:

• «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 8.04.1996;

• «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.04.2003 с изменениями от 18.04.2003;

• Приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представленных для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет».

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям (землепользователям) выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Единый государственный реестр и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускается.

Абзац 2 п. 1 ст. 17 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит требование, согласно которому в качестве обязательного приложения к документам, необходимым для государственной регистрации прав, является кадастровый план земельного участка с указанием кадастрового номера.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (абзац 4 п. 3 ст. 12 № 122-ФЗ).

3. Планировка и застройка садоводств

Планировка и застройка территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан осуществляются в соответствии с установленным земельным и градостроительным законодательством, правилами землепользования и застройки, системой государственных органов и правил.

• Согласно п. 4.7 СНиП 30–02–97, расстояние от застройки на территории садоводческих (дачных) объединений (СНТ) до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

• Пункт 5.1. Ограждение территории СНТ не следует заменять рвами, канавами, земляными валами.

• Пункт 5.3. На территорию СНТ с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 – не менее 2 въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки – не менее 1 м.

• Пункт 5.7. На территории СНТ ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 м; для проездов – не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части – 6 м. Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц – не менее 7 м, для проездов – не менее 3,5 м.

• Пункт 5.9. Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования СНТ должны быть предусмотрены противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, в метрах кубических, при числе участков до 300 – не менее 25, более 300 – не менее 60.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями и группами жилых строений на участках, расположенных на противоположных сторонах проезда, должны соответствовать показателям в представленной таблице:

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон, негорючие материалы	6	8	10
Б	То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	10

• Пункт 6.6. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.

• Пункт 6.7. Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

– от садового дома – 3 м;

– от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

– от других построек – 1 м;

– от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

– от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

– от кустарника – 1 м.

• Пункт 6.8. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

– от садового дома и погреба до уборной – 12 м;

– до душа, бани и сауны – 8 м;

– от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;

• до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани и сауны – 12 м;

• от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 7 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

• Пункт 6.9. Допускается примыкание хозяйственных построек к садовому дому. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в садовый дом.

• Пункт 6.10. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому или хозяйственным постройкам.

Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ-01–03)

• Согласно п. 18, граждане предоставляют в порядке, установленном законодательством РФ, возможность государственным инспекторам по пожарному надзору проводить обследование, проверку принадлежащих гражданам хозяйственных, жилых и иных помещений и строений в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности.

• Пункт 23. Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда.

О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделения пожарной охраны и выставлять указатели направления объезда.

• Пункт 31. СНТ с количеством участков не более 300 для целей пожаротушения должны иметь переносную пожарную мотопомпу, с количеством участков от 300 до 1000 – прицепную пожарную мотопомпу, а с количеством участков свыше 1000 – не менее 2 прицепных пожарных мотопомп.

• Пункт 59. Не допускается прокладка и эксплуатация воздушных линий электропередач (в том числе временных и проложенных кабелем) над горючими кровлями, навесами.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.