

Как оформить муниципальную землю в собственность?

Практика использования муниципальных земель на праве бессрочного владения либо долгосрочной аренды сложилась достаточно давно. С внесением соответствующих изменений и поправок в сферу земельных правоотношений владельцы таких земельных участков получили право приобретения земельных объектов в собственность. Однако, многие землевладельцы по настоящее время не воспользовались своим преимуществом и продолжают использовать землю по старинке.

Частная собственность предоставляет владельцу земли неограниченные права на нее, в частности право распоряжения. Приватизированный земельный участок можно передать в наследство своим потомкам, что не так просто сделать, если земля принадлежит муниципалитету.

Допускает ли действующее законодательство передачу государственных земель в собственность их владельцам, и как это можно оформить в настоящее время? Разберемся во всех тонкостях.

Можно ли оформить муниципальную землю в собственность

Земельный кодекс Российской Федерации и нормативные акты органов местного самоуправления дают следующее определение муниципальных земель – это земли, закрепленные на праве муниципальной собственности за определенным регионом страны и используемые исключительно для удовлетворения потребностей данного региона, в частности местных жителей (землевладельцев).

В России действует специальная система управления

международного образца, применяемая к данной категории земельного фонда. Принцип действия такой системы основан на делегировании гражданами конкретного региона права управления муниципальным земельным фондом избранным представителям. Именно поэтому полномочия на разрешение передачи муниципальных земель в собственность частным лицам принадлежат местной администрации.

Всем желающим получить в собственность свой земельный объект необходимо обратиться с заявлением установленного образца и приложенными документами в органы местного самоуправления. Обычная практика передачи муниципальных земель состоит в передаче земельных объектов по праву аренды. Однако, теперь земельное законодательство предоставляет возможность оформления земельного участка в собственность по преимущественному праву.

Порядок передачи муниципальных земель в собственность включает несколько способов оформления:

- Бесплатно льготным категориям граждан;
- Путем приватизации (передачи в собственность) земельного объекта;
- На основании сделки купли-продажи, заключенной с местными органами самоуправления;
- Путем приобретения участка земли на открытых торгах;
- На основании решения суда (если администрация отказывает в передаче земельного объекта добросовестному арендатору).

Обратиться с заявлением о передаче арендованной муниципальной земли в собственность можно в специальный земельный отдел при местной администрации либо соответствующее отделение Министерства имущественных отношений.

Заявление должно содержать просьбу о передаче земельного объекта в собственность, а также основание для его передачи:

- Использование земельного участка на праве бессрочного

- владения длительное время;
- Долгосрочная аренда земельного объекта;
- Выкуп земли.

Перечень прилагаемых в обязательном порядке документов можно уточнить по месту подачи заявления. Чтобы в ответ на ваше прошение не последовал отказ, необходимо уделить особое внимание подготовке документации.

Для этого вам потребуется сначала провести работы по межеванию участка с установлением точных границ и его местоположения. Осуществление данного подготовительного этапа возможно на бесплатной основе путем привлечения государственного кадастрового инженера, однако в таком случае ожидание своей очереди может растянуться на несколько месяцев.

Чтобы ускорить процесс, обратитесь в коммерческую лицензированную организацию. Стоимость межевых работ в зависимости от региона страны варьирует в пределах от пяти до десяти тысяч рублей.

Организация работ по межеванию включает в себя:

- Осмотр земельного объекта с осуществлением необходимых замеров;
- Составление кадастрового плана и технического проекта (в документе в частности указываются сведения о наличии либо отсутствии коммуникационных линий, проходящих по территории земельного объекта);
- Расстановка межевых значков и определение координат участка на местности;
- Определение площади земельного объекта;
- Составление межевого плана на основании полученных сведений;
- Согласование границ участка заинтересованными лицами (подписание акта выполненных работ).

После проведенного комплекса работ владелец земли может получить готовый межевой план. С имеющимся на руках планом

межевания владельцу земельного участка необходимо обратиться в Кадастровую палату для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет. Сделать это можно обратившись непосредственно в отделение Земельной кадастровой палаты либо через сайт Росреестра.

Обращаясь с заявлением о постановке на кадастровый учет, подготовьте следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность либо доверенность (если вместо владельца обращается его доверенное лицо);
- Межевой план на земельный объект;
- Квитанция об уплате государственной пошлины.

Как правило, подобный набор документов является достаточным для обращения с последующей регистрацией. Взамен принятых документов вам выдадут справку.

На проверку и регистрацию обращения отводится около двух недель, после чего вы сможете получить на руки соответствующую выписку из государственного реестра, в которой вашему земельному объекту уже будет присвоен свой кадастровый номер.

Только поставленный на кадастровый учет земельный участок может быть передан владельцу в собственность.

Далее с заявлением о передаче земли установленного образца следует обращаться в местную администрацию.

Приложение к заявлению включает следующие документы:

- Выписка из ЕГРН;
- Копия кадастрового плана;
- Квитанция об уплате госпошлины и ее копия;
- Часть стоимости земельного объекта, если передача осуществляется путем заключения сделки купли-продажи.

В случае положительного решения с владельцем земельного объекта администрация заключает договор передачи земли в собственность либо договор купли-продажи, если передача земли

осуществляется на платной основе. Обязательным приложением к договору является акт приема-передачи земельного участка, содержащий полное описание и характеристики объекта.

Главными документами, на основании которых осуществляется передача земельного объекта являются межевой план и кадастровый план земельного участка.

При передаче земельного участка наследникам, если гражданин пользуется им на праве бессрочного владения, требуется продление договора аренды с гражданином, принимающим участок от своего родственника. Только после заключения нового договора и принятия участка в пользование появляется возможность обращения с заявлением о передаче объекта в собственность.

Имея на руках выписку из Кадастровой палаты, подтверждающую постановку земельного объекта на кадастровый учет, гражданин вправе зарегистрировать свою собственность.

Регистрация перехода права собственности от муниципалитета в пользу конкретного гражданина осуществляется органами Росреестра.

При этом необходимо совершить следующие действия:

- Написать заявление о регистрации права в соответствии с установленным образцом. В заявлении в обязательном порядке указываются данные заявителя, характеристики земельного объекта, включая вид разрешенного использования и кадастровый номер земельного участка. Если имеются наложенные на земельный объект ограничения, они также указываются в заявлении, например, сервитут (право использования участка земли иными лицами);
- Готовое свидетельство о праве собственности можно получить по истечении семидневного срока. В данном случае собственник получает выписку из ЕГРН, подтверждающую право на данный земельный объект.

Как оформить земли в общую долевую собственность жителей

Согласно нормам земельного и жилищного законодательства, каждый собственник жилого помещения имеет право владения частью земельного объекта, на котором расположено жилое строение.

Владение таким земельным объектом осуществляется на праве общей долевой собственности в соответствии с некоторыми особенностями:

- Передача земель, находящихся под жилыми строениями, возведенными до внесения изменений в жилищное законодательство, осуществляется на бесплатной основе (путем приватизации);
- Передача земельных участков под возведенными до введения изменений в жилищное законодательство строениями производится в общем порядке. Из смысла последнего положения следует, что доли в общем земельном объекте передаются только собственникам жилых помещений, а владение долей в общей собственности должно подтверждаться правоустанавливающими документами;
- Выдача отдельного правоустанавливающего документа на право в общей долевой собственности законом не предусмотрена. Данное право фиксируется в свидетельстве о праве собственности на жилое помещение отдельной строкой.

При отсутствии в свидетельстве подобных сведений необходимо обратиться в регистрационный орган с заявлением об уточнении права собственности на долю в общем участке земли, расположенным под многоквартирным домом.

Переход земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность включает следующие действия:

- Сбор общего собрания собственников жилых помещений и

принятие решения о переводе придворовой территории в собственность;

- Обращение председателя ТСЖ в Кадастровую палату с соответствующим заявлением. При этом заключается договором на проведение геодезических работ, необходимых для определения границ общего участка;
- На основании проведенных работ земельный объект передается во владение собственников жилых помещений многоквартирного дома.

Вышеперечисленные действия можно произвести бесплатно, но в порядке определенной очередности (например, в течение года). Чтобы ускорить процесс, необходимо прибегнуть к платным услугам специалиста.

Документы, необходимые для оформления в собственность общего участка:

- Заявление об оформлении права собственности, составленное и подписанное коллегиально;
- Протокол общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома;
- Выписка из технического паспорта на доли всех собственников в общем имуществе;
- Кадастровый план земельного объекта, расположенного под жилым строением;
- Заявление о выделении земельного участка.

Регистрационные действия прав собственников жилых помещений на общий земельный объект осуществляются на основании предоставленных документов:

- Заявления о регистрации права;
- Оригианалов кадастровых документов на земельный объект;
- Доверенности собственников, выданной председателю ТСЖ;
- Удостоверенного списка собственников жилых помещений в конкретном жилом строении;
- Технического паспорта на многоквартирный дом;

- Квитанции об уплате государственной пошлины.

Особенности приватизации муниципальных земель

Так как передача в собственность земельных объектов влечет за собой увеличение налоговых поступлений в бюджет, местные власти максимально упростили процедуру передачи земель в собственность граждан.

Данные послабления проявляются в следующем:

- Уменьшение величины государственной пошлины, взимаемой за регистрацию права (на основании ч. 2 ст. 6 ФЗ № 93 пошлина снижена до ста рублей);
- Если у владельца отсутствуют на руках кадастровые документы на земельный объект, достаточно предоставить план участка с определением его границ, заверенный правлением СНТ;
- Чтобы приватизировать земельный участок в СНТ достаточно иметь на руках садовую книжку;
- Возможность выкупа муниципальных земель за пятнадцать процентов от кадастровой стоимости объекта. Последний пункт актуален для следующих видов земель: садоводческих и огороднических, земель, предназначенных для дачного и индивидуального жилищного строительства, для земель подсобных и фермерских хозяйств;
- Желаям приобрести земельный объект на платной основе предоставляется возможность приобретения земли за один процент (и менее) его кадастровой стоимости;
- Для отдельных категорий граждан предусмотрены льготные условия приобретения земельных участков (без взыскания стоимости земли). К таким категориям относятся:
 - Многодетные семьи;
 - Малоимущие семьи;
 - Ветераны ВОВ;
 - Инвалиды.