Как оформить в собственность садовый участок в 2018 году?

Так называемая дачная амнистия действует на территории нашей страны уже 10 лет. Она позволяет гражданам в упрощенном порядке зарегистрировать участки и расположенные на них постройки.

До недавнего времени механизм был достаточно простым: владелец шести соток обращался в территориальное подразделение Росреестра с маленьким количеством документов: бумагой, подтверждающей право собственности на землю, и заполненной от руки декларацией, где указывалось местоположение дома и его основные характеристики.

Возможностью дачной амнистии граждане пользовались активно, как отмечают в региональном управлении Росреестра. Так, например, в прошлом году по упрощенке оформили право собственности свыше 3 300 жителей Тверской области. Однако, с того года порядок регистрации несколько изменился – теперь от граждан будут требовать совсем другие документы.

Какие садовые участки можно оформить в собственность в 2018 году

Хотелось бы обратить внимание, какие объекты у нас попадают под дачную амнистию – те, для которых установлен данный порядок регистрации:

- Садовые дома;

- Хозяйственные постройки;
- Гаражи;
- Иные объекты, для возведения которых не требуется разрешение на строительство.

Для начала выясним правовой статус вашего земельного участка. Давайте взглянем, какие документы есть на земельный участок. Если имеются свидетельства, называемые в народе «белым» или «розовым», то значит, участок находится в собственности. Требуется просто внести сведения о ваших правах в государственный реестр.

Может быть, имеется какой-либо государственный акт о предоставлении вам земли:

- Постановление;
- Решение;
- Договор о застройке.

Если это так, и бумага была выдана тем органом, который на данный момент мог распоряжаться землей и мог предоставить этот земельный участок, то она считается законной.

Каждый документ нужно изучать отдельно. Если он действителен, то, соответственно внесите сведения в государственные реестры. Если в документе право не указано, то по умолчанию землевладение считается собственностью.

В том случае, когда в бумаге прописано постоянное бессрочное пользование или пожизненное совладение, по заявлению по регистрации прав совершенно бесплатно это право может трансформироваться в собственность.

Может быть, у вас есть свидетельство о праве на наследство? Если в нем указано, что вам по наследству достался земельный участок, надо просто зарегистрировать в государственных реестрах это право.

При наличии документов о сделке, если соглашение было

подписано до момента вступления в силу закона о регистрации прав, необходимо получить помощь юриста, который посмотрит, что это за бумага и почему не была произведена процедура регистрации прав.

На руках имеется членская книжка садовода, членский билет, справка из огороднического товарищества? Данный документ не является доказательством наличия прав на землю, он всего лишь подтверждает членство в объединении граждан.

Бывает еще такой случай, когда нет никаких документов. Если вы все-таки являетесь членом какого-либо объединения, вас не выгнали из него за неуплату или по другим причинам, выясните, числитесь ли вы со своим объектом недвижимости в государственных реестрах. Это важный момент, так как если подобных сведений нет, то, соответственно, об объекте никто не знает.

Оформлением технических планов занимаются кадастровые инженеры. Делают они это, естественно, не бесплатно: стоимость услуг зависит от площади объекта. Обычно садоводы объединяются и заказывают выезд кадастровых инженеров сообща, тогда это обходится в 4000 руб с участка, если это делать в одиночку, то стоимость будет около 10000 руб. (Цены указаны на начало 2018 года, к моменту прочтения вами статьи, они могут изменится). Если у вас возникнут вопросы, то вы их сможете задать в наш онлайн-чат или позвонить по телефонам.

В среднем на подготовку документов уходит неделя. Но так было раньше, до внесения изменений в порядок регистрации. Не исключено, что в скором времени и расценки изменятся, и сроки оформления.

Подготовить качественный технический план может лишь квалифицированный кадастровый инженер.

Информацию о специалистах, осуществляющих свою деятельность, можно получить, зайдя на официальный сайт регионального управления Росреестра. В противном случае есть риск заплатить

за документ, который придется впоследствии переделывать.

Поговорим о тех землепользователях, у которых есть только садоводческая книжка (хотя в некоторых случаях даже она отсутствует). Выясните, какая информация о землевладении содержится в государственных реестрах.

Если сведения отсутствуют — необходимо действовать по следующей схеме:

- Узнать, соответствует ли землевладение пункту 2.7 статьи 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» РФ №137. Для этого необходимо в управлении СНТ выяснить, была ли официальная бумага о предоставлении земельного участка всему товариществу, или же организации, при которой создавалось СНТ, датированная до 25 октября 2001 года;
- Если имеется старый документ, то возьмите копию того документа, заверенную правлением садоводства;
- Также необходимо собрать бумаги, прописанные в пункте 2.8 статьи 3 ФЗ РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» №137, а именно:
    - Копию документа с информацией о регистрации в налоговой (выписка из ЕГРЮЛ, имеющаяся у каждого юр. лица, для гражданина — ИНН, или ОГРН, свидетельство о регистрации юридического лица);
    - Выписку из протокола общего собрания о распределении земельных участков между членами СНТ, огородничества или дачного кооператива;
    - Выкопировку схемы территории СНТ, с выделением на ней именно вашего землевладения (можно его выделить на карте самостоятельно). Выкопировка делается в соответствии с результатами проведенных землеустроительных работ. Если проект межевания не делался, возьмите за основу проект реализации застройки садоводства. В случае, когда имеются только старые генеральные планы или схемы, можно сделать бумагу на их основе. Однако важно иметь в

виду, что если есть только старые документы о застройке земельного участка и всего садоводства, то каждому садоводу, приватизирующему свою землю, понабится провести подготовку карты расположения имущества на плане кадастра территории и зарегистрировать ее в государственных органах;

- Если имеется современная документация, проект межевания и проект организации застройки, то предыдущий пункт выполнять не нужно;

- В правлении узнайте номер кадастра землевладения всего садоводческого товарищества. В случае отсутствия подобной информации, необходимо выяснить его другим способом. Проще всего обратиться за помощью к кадастровым инженерам, разбирающимся в ситуации.

Далее обратитесь в организацию, где работают специалисты по кадастровым работам, для подготовки бумаг, при помощи которых территория будет зарегистрирована в реестре кадастра. Если в СНТ отсутствует проект проведения землеустроительных работ и застройки территории, а в наличии только старая документация (генеральные планы, схемы застройки), специалист по кадастровым работам не сможет надлежащим образом оформить схему и отправить ее в кадастровую палату.

Соответственно поставить на учет землевладения и присвоить ему номер в данном случае невозможно. Придется провести дополнительный этап.

Необходимо оформить соответствующим образом схему расположения владения на плане кадастра всей территории. Это сделать не так легко, как кажется на первый взгляд: форма документации утверждена 762 Приказом Министерства Экономического развития. Соответственно быстро оформить подобный план можно только при помощи инженеров кадастра, хотя можно попытаться проделать это самостоятельно.

Если межевание на территории СНТ проводилось и имеется проект, а также составлен генеральный план организации застройки, то

специалисты по землеустроительным работам смогут подготовить план межевания и отправить его в соответствующий орган, где землевладение будет поставлено на государственный учет. После этого участок получит собственный идентификатор – номер кадастра.

Следующим шагом является обращение в соответствующий орган власти, наделенный правом распоряжаться землей с запросом о предоставлении в собственность владения. Для поселений городского типа подобным учреждением является администрация города и профильные комитеты, созданные для контроля над объектами недвижимости, в том числе землей. На сельской территории (районы и СГП) для подобных нужд имеются местные администрации.

Как узнать, куда подавать запрос: в администрацию всего района или конкретного населенного пункта? В пункте 2 статьи 3.3 ФЗ №137, если у поселения (неважно, городского или сельского), имеются утвержденные правила землепользования и застройки, право на распоряжение землей имеется у властей соответствующего населенного пункта.

Если ПЗЗ нигде не отражены, (населенный пункт не позаботился о разработке и подобной документации), то необходимые полномочия имеются у районной администрации, куда и подавайте запрос.

В ходатайстве должно быть отражено следующее:

- Факт, что заявитель желает получить участок в собственность абсолютно бесплатно. И указать, что при этом гражданин опирается на п. 2.7. статьи 3 ФЗ №137;
- Номер кадастра владения, со ссылкой на карту кадастра соответствующей территории, где отмечено расположение участка земли. Возможность указания данной информации напрямую зависит от того, получилось ли зарегистрировать участок в кадастровой палате, или имеется только старая графическая документация, откуда и взята существующая схема расположения;

- Просьба официально утвердить оставленный план расположения владения на плане кадастра СНТ (при отсутствии номера кадастра);
- СНИЛС заявителя.

Документы для оформления в собственность садового участка

К заявлению прилагаем документы, полученные из правления садоводства, в котором имеется членство.

Дополнительно можно приложить:

- Копию паспорта;
- Копию паспорта кадастра;
- Кадастровую план-схему участка.

Регистрация прав собственности на садовый участок

Если в садоводстве или огородничестве был проект межевания, вы без проблем провели кадастровые работу со своим кадастровым инженером, ваш участок стоит на кадастровом учете, в ответ на заявление вы, скорее всего, получите ответ администрации поселения или района о предоставлении вам в собственность бесплатно земельного участка.

Осталось только добавить заявление в Росреестр с приложением этого решения и просьбой зарегистрировать ваши права в государственном реестре.

После регистрации вы становитесь полноценным собственником и можете распоряжаться землей по своему усмотрению.

Срок оформления садового участка в собственность

Теперь законодательно установлен срок оформления землевладения в собственность – успейте приватизировать участок до 31 декабря 2020 года. В противном случае земля останется государственной и имеется вероятность выселения с участка.

Особенности оформления садовых участков в собственность в 2018 году

Изменение порядка регистрации права собственности в рамках дачной амнистии – не единственное нововведение, с которым вынуждены будут столкнуться российские граждане в наступившем году.

Еще одним новшеством станет экстерриториальный принцип оказания услуг Росреестром. В замудренной формулировке скрыта, в общем-то, простая и удобная вещь: не выезжая за пределы своего региона гражданин может оформить право собственности на объект, расположенный в любой точке страны.

Предположим, объект находится в Ярославле, а вы проживаете в Твери. Если вам необходимо оформить на него право, обращайтесь в управление Росреестра по Тверской области и подавайте заявление по объекту, который располагается в ином субъекте.

Экстерриториальный принцип избавит граждан от необходимости тратить время и деньги, выезжая в другой регион. Регистрация права собственности будет осуществляться на основе электронных документов, которые подготовят сотрудники ведомства.