

Как приватизировать земельный участок правильно?



Приватизация – это форма передачи прав на государственную земельную собственность юридическим либо физическим лицам. Может быть произведена как на возмездной основе, то есть с уплатой некоторой части стоимости земельного участка, указанной в кадастре, либо бесплатно.

Как приватизировать участок земли

Для того чтобы запустить этот процесс, соберите необходимый пакет документов.

В него обязательно должны входить:

- Заявление, написанное строго по установленному образцу. Ошибки в этом важнейшем документе приведут к отказу в приватизации;
- Копия паспорта;
- Если бумагу подает доверенное лицо, то озаботьтесь оформлением документа, который подтвердит право конкретного гражданина на совершение действий, направленных на регистрацию земельного объекта. Необходима также и копия паспорта представителя;
- В случае, если на участке земли, который вы хотите приватизировать, находится объект недвижимости, запросите выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В ней должна содержаться информация о правах на находящееся на участке здание. Такой же документ требуется и для земельного участка. Приложите оба акта к уже собранным документам. В случае отказа в выдаче выписки, вы получите соответствующее уведомление. Также включите его в список подаваемых бумаг. Стоит

учесть, что по закону вы имеете право не предоставлять выписки. Тогда орган, который принял заявление о приватизации, должен заказать их в соответствующем ведомстве. Но процесс получения таких актов занимает много времени. В целях его экономии следует самостоятельно заняться получением данных документов;

- Кадастровый паспорт;
- Копия документа, удостоверяющего законность приобретения земельного надела в собственность;
- Список находящихся на участке объектов и вся известная о них информация. Документ заполняется в свободной форме.

Подавайте документы, обязательно проверив наличие заявления, и ждите решения регистрирующего органа.

Не забудьте потребовать расписку, подтверждающую подачу всех необходимых бумаг.

Возможна ситуация, при которой в процессе обработки запроса регистрирующим органом будет выявлено, что запись о наделе в кадастровом реестре отсутствует. Тогда на участке будет проведен сбор необходимой информации (кадастровые работы), затраты на который оплачивает заявитель, и в течение 30 дней Вы получите специальную схему с указанием местоположения земельного надела на кадастровом плане.

Затем напишите заявление и подайте его вместе с полученной схемой в Росреестр. Это делается для того, чтобы поставить участок на кадастровый учет.

Из вышесказанного следует, что если земельный объект зарегистрирован в государственном кадастровом реестре, то срок обработки документов займет 2 недели, а если запись о таковом отсутствует, то он продлевается еще на 30 дней. Если регистрирующий орган дает разрешение на приватизацию, то Вы получите договор купли-продажи.

Пакет необходимых бумаг с приложенным к нему заявлением подайте в специально созданный для таких случаев орган

муниципальной власти либо в отделение Росимущества по месту жительства.

Вверху укажите наименование органа, в который будут переданы документы, а также свою фамилию, имя и отчество (при наличии), адрес проживания и номер телефона для связи.

Затем изложите просьбу о передаче участка из государственной собственности в частную, обязательно включив в нее перечень законов, местных и федерального уровня, на основании которых должен происходить этот переход.

В заявлении обязательно укажите следующую информацию:

- Расположение участка;
- Целевое назначение (категория) земель и вид разрешенного пользования;
- Вид права, которое дает заявителю основания для использования надела;
- Список зданий и других объектов (включая те, строительство которых не окончено), расположенных на земельном участке, с полной и достоверной информацией о них;
- Возможные ограничения использования прав.

Работник государственного органа, который принимает ваши бумаги и заявление, выдает специальную расписку. В ней должен быть отражен полный список поданных документов.

Запрос должен быть рассмотрен в течение месяца со дня подачи заявления. Если он будет одобрен, то Вы получите разрешение на приватизацию. Но не стоит исключать и отказ. В этом случае причины решения должны быть разъяснены в письменном виде.

Отрицательный ответ на запрос может быть получен по следующим причинам:

- Предоставлен неполный пакет документов;
- При заполнении заявления были допущены ошибки;

- Заявитель уже использовал право на безвозмездную приватизацию земельного участка;
- Сведения, представленные в государственный орган, ошибочны или недостоверны.

Если имеет место факт отсутствия необходимых бумаг, либо были замечены ошибки в их оформлении, то, исправив указанные недочеты, Вы можете обратиться в соответствующий орган с повторным запросом на приватизацию. Но если ранее Вы уже приватизировали какой-либо земельный надел бесплатно, то сделать это снова Вы можете, только уплатив денежные средства.

Но если у Вас имеются здания, построенные в границах участка, который Вы хотите получить в собственность на платной основе, то отказать Вам не имеют права (пункт 3, статьи 28 Федерального закона №178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Следующим шагом, после получения разрешения на приватизацию, является регистрация приобретенных прав на собственность в Росреестре.

Соберите документы, необходимые для подачи запроса:

- Заявление, написанное в соответствии с установленным образцом;
- Разрешение на проведение приватизации;
- Паспорт;
- Квитанция об уплате госпошлины;
- Договор купли-продажи;
- Акт приема-передачи надела.

Регистрация собственности в государственном органе осуществляется в течение 18 дней, считая от дня подачи всех необходимых документов.

При проведении бесплатной приватизации Вы заплатите следующую сумму:

- Оплата госпошлины – 350 рублей;
- Услуги геодезической компании – от 3 до 10 тысяч рублей.

При платной приватизации дополнительно выплачивается определенный процент от кадастровой стоимости участка. Для федеральных земель это 60% (п.3 Постановления правительства РФ №279). Цена на земли субъектов РФ, а также муниципалитетов устанавливается нормативными актами соответствующего уровня.

Бесплатная приватизация земельного участка

Гражданин имеет возможность получить в собственность земельные участки, принадлежащие государству или муниципалитету (источники: ЗК РФ, Федеральный закон №137 от 25 октября 2001 г. и Федеральный закон №171 от 23 июня 2015 г.).

Бесплатно могут воспользоваться этим правом следующие категории лиц:

- Граждане, оформившие договор на безвозмездное пользование земельным наделом сроком на 6 лет и более – бесплатная приватизация возможна по истечении 5 лет (ЗК РФ, статья 39.10);
- Граждане, которым бесплатно была выделена земля для постройки жилья или ведения хозяйства – безвозмездная приватизация, спустя 5 лет (ЗК РФ, статья 39.10);
- Семьи, в которых воспитываются 3 и более несовершеннолетних ребенка (ЗК РФ статьи 39.5 и 39.19);
- Владельцы объектов недвижимости, построенных на участке, если они получили право собственности на них ранее 25 октября 2001 г.;
- Граждане, заключившие договор аренды земельного надела до 25 октября 2001 г.;
- Граждане, получившие землю в бессрочное пользование и выстроившие на нем жилое помещение, зарегистрированное как частная собственность.

Воспользоваться правом на безвозмездную приватизацию можно только один раз.

Дальнейшие выкупы наделов производятся только на платной основе.

Как приватизировать земельный участок, на приватизацию которого имеются запреты

Законодательство Российской Федерации устанавливает запрет на приватизацию некоторых земельных участков.

К ним относятся следующие виды:

- Земли, необходимые государству для обороны или обеспечения безопасности;
- Земли государственных парков;
- Земли, входящие в состав государственных заповедников.

Участки, попадающие под описанные категории, полностью изъяты из оборота. Существует также особый вид наделов, оборот которых ограничен: территория водных или лесных фондов, природные объекты, находящиеся под особой охраной.

Даже если эти земли предоставлены в собственность, то на них будет действовать особый режим деятельности, а значит, территорию можно будет использовать только по назначению, которое предписано государством.

Но даже при окончательном отказе на приватизацию «особых» земельных участков, есть возможность оспорить решение госорган. Для этого необходимо подать в суд.

Следует заметить, что даже уже приватизированную землю разрешено использовать только для определенной деятельности:

- Для постройки жилого дома, дачи или гаража;

- Для огорода или личного хозяйства.