

Нюансы и подводные камни приватизации земельного участка



Так как процесс приватизации земельных участков длится уже много лет, многие имеют общее представление о процедуре приватизации. Кроме того, часть граждан знает о перечне документов, обязательных для получения собственности в отношении земельного участка. Но большинство не внимают в особенности приватизации земли.

Какие бывают нюансы и подводные камни приватизации земли

Для начала изучите основные нормативно-правовые акты, которые регулируют процесс приватизации.

К таким документам относятся следующие:

- ЗК РФ;
- ФЗ № 178 от 21.12.2001;
- ФЗ № 137 от 25.10.2011.

Все необходимые данные для осуществления приватизации содержатся в перечисленных законах. Если изучить статистику Росреестра, то узнаете о том, что ежегодно возрастает количество обратившихся граждан в органы государственной власти с целью реализовать свои права в отношении земельных участков.

Важно понимать, что такой ажиотаж порождает очереди в регистрационных органах, а это является поводом для осуществления мошеннических действий для преступников.

Злоумышленники предлагают услуги посредника в проведении приватизации без очереди за вознаграждение, а в итоге гражданин платит деньги и не получает обещанной услуги.

Для выхода из сложившейся ситуации Росреестр ввел систему электронной подачи заявки на приватизацию земельного участка.

Отдельно изучите трудности в проведении приватизации относительно приобретенных земель в составе общего земельного надела, или приобретенных паевых участков земли. Проблема состоит в том, что кадастровый номер земельного участка есть только у общего земельного надела, а вот у паевых участков отдельного номера нет и их границы условны, так как не зарегистрированы в реестре.

Собственники общих наделов земли или пайщики обязаны провести процесс межевания своих участков в пределах доли в составе общего надела. Определить границы в таких случаях крайне сложно. Обычно попытке межевать участки такого типа приводят к судебным разбирательствам, что сильно затягивает процесс приватизации земли.

После приватизации земельного участка владелец обязан ежегодно уплачивать налоговый взнос за землю. Размер налогового сбора зависит от ставок региона.

Нужно понимать, что федеральное законодательство не определяет конкретную стоимость земельного налога, а ограничивает минимальные и максимальные значения.

Чтобы разобраться во всех подробностях упрощенной системы приватизации земельных участков определенных категорий, изучите следующие документы:

- Закон о приватизации, принятый в 2001 году, регламентирует право граждан приватизировать землю, полученную от государства в бессрочное пользование до принятия ЗК РФ;
- Постановление Правительства РФ, принятое в 2006 году, об

установлении срока приватизации гражданами на льготных условиях объектов недвижимого имущества. Сначала ограничили такой процесс 2016 годом, но позже продлили период для бесплатной приватизации до 2018 года;

- Принятые поправки в 2015 – 2016 году к Постановлению от 2006 года, в которых определены категории земель, попадающих под бесплатную приватизацию:
 - Участки земельного массива, которые владелец поучает совместно с постройкой жилого назначения. Жилое помещение владелец получал в собственность на основании гражданско-правовых договоров, а в отношении земли документы не оформлялись. Если приобретение дома осуществлялось до октября 2001 года, то землю владелец помещения мог приватизировать бесплатно;
 - Земля, которая предоставлялась государством под ИЖС на основании документа об аренде земельного надела, составленного до октября 2001 года;
 - Участки земельного массива, которые государство передавало в бессрочное владение гражданам. Сюда относятся СНТ, дачные кооперативы. Применить право на бесплатное осуществление приватизации могут только те граждане, которые указаны в договоре о передаче земли в бессрочное пользование. Такое право в отношении указанных участков земли не передается по наследству.

Если земельный надел приобретали после октября 2001 года, то землю придется выкупать у государства, бесплатно приватизировать в данном случае участок земли не получится.

После совершения процедуры выкупа земельного участка у государства, можете регистрировать собственность на свое имя.

Важно понимать, что стоимость участка земли определяется не по текущим рыночным ценам, а на основании кадастровой стоимости участка земли. Причем стоимость должна быть определена на момент подачи документов на приватизацию земельного надела.

Чтобы получить окончательный ответ относительно передачи земли в собственность заявителя, необходимо подать все необходимые бумаги в орган исполнительной власти по месту расположения участка земли и ждать решение.

Прежде чем начинать собирать документы на приватизацию земельного участка, убедитесь в том, что земля не расположена в пределах территории ограниченного оборота или участка, изъятого из оборота.

В такой ситуации важно понимать следующее: передача прав на земельный участок частному лицу допускается государством в отношении земель ограниченного или особого оборота. Но использовать такую территорию можно лишь по ее прямому назначению, а применять по своему желанию не получится.

Если случилось так, что органы местного самоуправления отказали в регистрации права собственности на указанный участок земли в связи с расположением его в пределах территории ограниченного оборота, всегда можно подать в суд. Если судья посчитает допустимым вынести решение в пользу заявителя, право владения участком земли будет удовлетворено.

Однако, очень важно запомнить то, что приватизировать можно лишь земли, относящиеся к определенным видам разрешенной деятельности:

- Для возведения объектов капитального строительства для индивидуального проживания, для возведения гаражей и овощных ям;
- Для занятия огородничеством на полученной территории;
- Для возведения дачи;
- Для ведения подсобного хозяйства в личных целях.

Как приватизировать участок по

садовой книжке

После принятия Постановления Правительства от 2006 года для владельцев земли в составе дачных кооперативов или садовых товариществ появилась уникальная возможность узаконить права на землю.

Стоит учесть, что приобретали землю граждане иногда таким образом, что на руках из документов, подтверждающих право собственности в отношении участка земли, были только садовые книжки.

В соответствии с упрощенным порядком приватизации в 2017 году допустимо приватизировать участок земли, представив следующие бумаги:

- Заявление о намерении приватизировать земельный надел;
- Паспорт заявителя;
- Выписка из документов дачного кооператива или садового товарищества в отношении владельца участка;
- Садовая книжка;
- Схема земельного участка с отражением информации в отношении всех построек и сооружений на участке.

Если в садоводчестве нет документов, то можно получить выписку в администрации населенного пункта. Прежде чем подать документы на рассмотрение, оплатите государственную пошлину и квитанцию приложите к пакету документов.

Как приватизировать участок в СНТ

Подлежит бесплатной приватизации участок земли, полученный владельцем на основании любого пункта:

- Участок используется на основании права бессрочного пользования;
- Владелец имеет пожизненное наследуемое право применения ресурсов участка земли;

- Владелец получил землю на основании договора долгосрочной аренды;
- У владельца с местной администрацией составлено соглашение о предоставлении участка в пользование.

Владение землей по праву предоставления участка администрацией допустимо в течение 6 лет, если владелец весь период использовал участок по назначению, то через 6 лет имеет право приватизировать его.

Как приватизировать участок, находящийся в аренде

Важно понимать, что в процессе приватизации право собственности на землю передается от предыдущего владельца земли, которым является государство, новому, который пользовался землей без права распоряжаться ей.

Учтите, что приватизировать арендованный у государства участок земельного массива допустимо только в следующих случаях:

- Арендатор пользуется участком более трех лет;
- Срок договора аренды с государством составляет 20 или больше лет;
- На предоставленном в аренду участке владелец построил капитальные объекты недвижимости, которые принадлежат собственнику на правах пользования и распоряжения;
- Данный владелец участка земли на свое имя не приватизировал другой участок земельного массива.

Нужно понимать, что со стороны государства собственником земли может быть местное самоуправление или федеральный орган власти. Процесс оформления приватизации должен проходить согласно федеральному законодательству, регулиющему данный вопрос.

Чтобы приватизировать участок, в отношении которого действует договор аренды, заключенный владельцем с государственными

представителями, нужно подготовить заявление.

В заявительном документе обязательно укажите следующую информацию:

- Личные и паспортные данные заявителя;
- Реквизиты участка земли и подробное описание характеристик самого земельного надела и всех сооружений в его границах;
- Цель применения земельного участка;
- Условия договора аренды;
- Список строений на участке земли.

После предоставления заявления в администрацию поселения ожидайте ответ.

Порядок приватизации земельных участков

Чтобы инициировать процесс приватизации, необходимо собрать основные документы, перечисленные ниже по тексту:

- Заявление, которое составлено с учетом всех требований закона;
- Копию всех страниц паспорта заявителя;
- Подготовьте кадастровый паспорт и технический паспорт в отношении участка земли и строения на нем. Запросите данные о правах на участок земли и на жилое строение на этом участке в ЕГРП;
- Правоустанавливающие документы в отношении собственника участка;
- Составление перечня сооружений, расположенных на участке, с предоставлением всей имеющейся в отношении них информации о номере кадастрового учета, о размере общей площади помещений.

При подаче документов уполномоченным представителям государственной власти обязательно составьте расписку о

передаче документов на проверку. В процессе осуществления проверки может выясниться, что участок не прошел процедуру определения границ и межевания. Кадастровые работы при необходимости будут проведены за счет заявителя. В результате заявитель получит кадастровый план.

Если все прошло успешно, то с кадастровым планом и заявлением о регистрации права собственности в отношении участка с сооружениями отправляйтесь в Росреестр, чтобы поставить участок земли на кадастровый учет.

Делая вывод, знайте, что некоторые права предоставляются в отношении определенных категорий граждан. Например, право на приобретение участка по соглашению с администрацией поселения на срок в 6 лет могут в приоритете рассчитывать малоимущие граждане, многодетные семьи, граждане с инвалидностью. Если они используют участок по назначению в течение 6 лет, то земля остается в их собственности.