

Стоимость приватизации земельного участка в СНТ



Любая собственность, включая земельный участок, должна принадлежать конкретному физическому лицу или организации. Если территория не оформлена в частное владение, значит, собственником земли является государство.

В случае наличия земельного участка в пользовании без оформления на него прав собственника, обязательно изучите вопрос приватизации земельного надела.

Стоимость приватизации участка в садовом товариществе

Прежде чем изучать вопрос стоимости приватизации участка земли, обратите внимание, что на основании данных ФЗ № 137 проведение бесплатного процесса приватизации земли в садовых, дачных товариществах и кооперативах землепользователей продлили на законодательном уровне до 2020 года. При этом не имеет значения время получения членства в товариществе для каждого участника СНТ.

Долгое время период для приватизирования земельных участков государство ограничивало, но последние тенденции в освоении земли со стороны граждан стали основанием для продления сроков приватизации. Государство регистрирует огромное количество участков на частные лица бесплатно, при этом выгода государства состоит в получении ежегодного земельного налога с собственности.

Учтите, что приватизировать участок в СНТ могут граждане при следующих условиях:

- Земля является частью СНТ, которое создавалось до 25.12.2001;
- В отношении садового участка не приняты ограничивающие меры по обороту земельных наделов, участок не изъят из оборота;
- Территория указанного садоводчества не представляет интереса для администрации поселения и не зарезервирована под объекты государственной важности.

Если участок еще не приватизирован, не упускайте возможность бесплатно вступить в собственность участка земли и провести процесс межевания, не оплачивая его.

Участок земельного массива, который приватизирован владельцем, становится его частной собственностью с подтвержденным правом. А, значит, землю можно продать, подарить, заложить, передать наследникам. Единственной проблемой для собственника становится обязанность ежегодно оплачивать налог на землю.

Имейте в виду, что муниципалитет имеет право передавать собственность поселения в аренду частным лицам или организациям. При этом оформить частную собственность можно в отношении безвозмездно переданного участка бесплатно или по установленной стоимости.

Вопрос определения стоимости участка и его последующей продажи находится в ведении исполнительной власти органов местного самоуправления. Размер оплаты за приватизацию участка определяется в зависимости от категории земли, от места расположения участка, от вида землепользования той территории, в границах которой располагается участок земельного массива.

Знайте, что муниципалитет не имеет права назначить цену выкупа земли выше, чем определена кадастровая стоимость в отношении этого участка. Стоимость эта определяется в итоге проверки, которую проводят специальные органы комиссии по зонированию местности и кадастровому учету участков земли.

Имейте в виду, что до того момента, когда представитель

государственной структуры сообщит стоимость приватизации земли, считайте, что стоимость изначально равна кадастровой стоимости земельного надела, пока не будет объявлено иное.

Процедура проведения кадастровой оценки стоимости регламентирована несколькими сферами в законодательстве: от приказов Минэкономразвития до федеральных законов и постановлений Правительства РФ.

Чтобы определить ценность садоводческих и дачных земель, уполномоченные специалисты применяют совокупность методов, к основным относятся следующие:

- Кадастровая ценность земли определяется средней рыночной стоимостью земельных участков в непосредственной близости;
- Общая сумма оплаты за аренду территории;
- Стоимость общей площади земельного надела в зависимости от стоимости 1 квадратного метра.

Важно понимать, что главным моментом в осуществлении оценки является удельный показатель кадастровой стоимости земли – УПКСЗ.

Росреестр фиксирует ежегодно подобные показатели в специальной статистике. Данные систематизируются и передаются в специальную автоматизированную информационную систему, которая называется АИС ФД ГКО.

Местные отделения указанной федеральной службы фиксируют стоимость на землю в различных регионах и районах страны, чтобы вносить все данные на специализированный сайт. Такие интернет-ресурсы помогают получить информацию не только о кадастровой стоимости участка земли, но и сравнить стоимость выбранного участка со стоимостью аналогичных земельных наделов в другом регионе.

Решения по проведению кадастровых оценок стоимости имущества, в данном случае, земли принимаются в Росреестре. Назначается

частная компания, имеющая лицензию на оценочный род деятельности, которая осуществит полную проверку стоимости недвижимости.

Росреестр в качестве юридического лица подписывает договор с тем, кто будет проводить оценку. После проведения работ принимает результат деятельности специалистов, утверждает его и вносит значение в данные реестра.

После заключения договора между оценщиком и Росреестром осуществляется процесс оценивания земельного надела. После проведения процедуры специалист составляет письменный отчет о результатах. В течение месяца готовый отчет проверяется специальной экспертизой.

Учтите, что в отчете должны содержаться конкретные данные и в определенном порядке:

- Перечень исполнителей;
- Нормативно-правовые акты, подтверждающие создание и правомерность участников упомянутого списка;
- Обработка информации, касающейся исследуемой территории, в отношении которой предусмотрена проверка и экспертная оценка;
- Отображение схематично в письменном виде должно отображать выполнение этапов работы:
 - Определение факторов стоимости жилья;
 - Сбор информации о рыночной стоимости соседних участков территории;
 - Определение способа экономического моделирования размера кадастровой стоимости;
- Подробное описание свойств и признаков земельного участка и территории, на которой располагается данный участок:
 - Обязательно указывается наличие или отсутствие полезных ресурсов и их добычи;
 - Показатель плотности населения в пределах территории, на которой располагается участок

- земли;
- Стоимость земли в данной местности, спрос на земельные участки;
- Наличие или отсутствие противоречий застройки с нормами градостроительных нормативных актов;
- Плотность застройки на территории;
- Количество автомобильных стоянок, расположение относительно их участка;
- Качество воды, уровень ее загрязнения в пределах территории расположения участка земли;
- Удаленность от вокзалов всех типов транспортных средств;
- Удаленность от административного центра, от рекреационных ресурсов;
- Сравнение данных по стоимости земли в разных населенных пунктах в рамках одного региона России;
- Теоретическая информация о выбранном методе оценивания земельного участка и территории, на которой он расположен. Сюда включаются формулировки, терминология, формулы и осуществляемые расчеты;
- Перечень документов в бумажном и электронном виде, в которых отражена информация о ценах на земельные участки.

Уполномоченные представители администрации проверяют результат работы специалистов по оценке стоимости земли. Если обнаружены ошибки, выявлены несоответствия, то документ с оценкой стоимости земельного участка отправляется на доработку.

После того как все ошибки исправлены, документ снова пройдет процедуру тщательной проверки на неточности и несоответствия. Если проверка пройдена успешно, то документ утверждается уполномоченными лицами, затем некоторые данные необходимо опубликовать в информационных источниках и открытых информационных ресурсах.

Следующие данные допускаются к опубликованию:

- Кадастровая стоимость определенного участка земельного массива;
- Размер садового участка в квадратных метрах;
- Точная дата осуществления кадастровой оценки указанной территории.

Знайте, что процедура приватизации земельного надела в СНТ регламентируется Приказом Министерства экономики и развития РФ от 12 января 2016 года №1.

Необходимо подготовить определенное количество документов, часть из которых получите у председателя СНТ:

- Справка от председателя о том, что гражданин, желающий осуществить приватизацию, владеет участком земли;
- Копия книжки участника СНТ с печатью и подписью председателя;
- Копию планирования товарищества с учетом расширения;
- Копию документа, подтверждающего факт принятия гражданина в товарищество путем общего голосования.

Чтобы знать, куда относить собранные документы, узнайте, кто собственник данного неприватизированного участка, к какой администрации поселения он относится. Узнать такие данные можно через обращение в ЕГРП.

После определения уполномоченного органа, который может принять документы, возьмите расписку у сотрудника с перечнем документов, который примет их на проверку.

Учтите, что участок земли может быть сформирован в период проведения приватизации, может быть передан в распоряжение с уточнением границ или межи. В таких случаях осуществите регистрацию участка в отделении Кадастровой палаты в поселении или ином уполномоченном органе.

После обращения в Кадастровую палату специалисты земельного кадастра проверят данные о межевании с фактическими показателями. Если неточности не будут выявлены, участок будет

зарегистрирован в Кадастровой палате.

После регистрации в Кадастровой палате приезжайте в отделение Росреестра и завершайте процедуру приватизации земельного участка.

Если процедура проведена правильно, заявитель получает письменное разрешение на получение земли на правах владения и распоряжения. Это является основанием для бесплатной безвозмездной приватизации.

После получения разрешения, обратитесь в Росреестр для регистрации собственности, с собой возьмите следующие документы:

- Паспорт заявителя;
- Разрешение муниципалитета на передачу земли заявителю;
- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины в установленном законом размере;
- Заявление в Росреестр на проведение процедуры регистрации прав собственника.

Участок земли допускается приватизировать по упрощенной схеме в том случае, если человек получал землю под возведение жилого индивидуального помещения или подсобного хозяйства. Представьте в Росреестр документ о праве владения и распоряжения на участок и кадастровый паспорт участка.

Если гражданин является участником СНТ и желает приватизировать участок, то соберите следующие бумаги:

- Любой документ, подтверждающий право на использование полученного участка земли в садоводчестве;
- Справки из БТИ с описанием всех существующих конструкций на участке;
- Кадастровый паспорт на участок земли. Если у садовода его нет, то муниципалитет оформит документ за свой счет, от владельца участка необходимо лишь представить схему расположения объектов на участке, которую должен

заверить председатель;

- Данные из ЕГРН о том, кто является владельцем неприватизированного участка земли;
- Если СНТ образовано в 2001 году и позже, то необходимо представить документы, подтверждающие наличие льгот у гражданина, чтобы бесплатно приватизировать землю. Если льгот нет, то приватизировать необходимо платно;
- Копию удостоверения личности.

Делая вывод, поймите, что все необходимые процедуры, письменные обращения в уполномоченные органы для получения справок, документов и других бумаг можно осуществить самостоятельно.

На это уйдет много времени, сил и нервов, поэтому рекомендуется такую процедуру осуществлять с помощью представителя, у которого должна быть нотариально заверенная доверенность. Таким представителем может стать профессиональный юрист.