

# **Закон и документы для приватизации земельного участка**



Когда нужно приватизировать землю, в первую очередь требуется подготовка необходимой документации, которая выступает в качестве основания для осуществления государственной регистрации. Если какой-то нужный для процедуры документ отсутствует, приватизация будет приостановлена до момента его получения.

Нормами российского законодательства установлено, что если на территории земельного участка расположены строения, не являющиеся самостроями, то следует получить данную землю в аренду у государства либо оформить в собственность.

Приватизация представляет собой способ получения участка, который раньше принадлежал государству, в частную собственность. Оформляется приватизация на основании действующих предписаний закона.

## **Закон о приватизации земельного участка**

**Любые правоотношения, возникшие в связи с оборотом землевладений (в том числе и процедура предоставления их в собственность), регламентируются посредством следующих правовых актов:**

- Земельного кодекса РФ;
- Федерального закона о приватизации № 178-ФЗ;
- Федерального закона о государственной регистрации № 122-ФЗ;

- Федерального закона № 171-ФЗ, регулирующего так называемую «дачную амнистию».

В соответствии с законом о приватизации, землеуладения, на территории которых расположены строения, являющиеся собственностью граждан, необходимо арендовать либо приватизировать. Здесь же предусматривается, что отказ в оформлении прав на землю запрещается.

**Процедура бесплатной приватизации землеуладений была прекращена после того, как вступил в действие новый Земельный кодекс РФ. Поэтому сейчас оформить участок в собственность можно лишь посредством приватизации объекта тем лицом, которое ранее пользовалось этим имуществом по установленному праву. Сроками указанная процедура не ограничивается.**

Процесс предоставления земель в частную собственность упростили еще в 2006 году, когда были внесены определенные поправки действующего законодательства. Среди населения новый федеральный закон стал известен как закон о дачной амнистии.

Таким образом пользователи территорий, расположенных в дачных и садовых объединениях, получили возможность в упрощенном порядке оформить право собственности на такое имущество, а также на расположенные в его пределах постройки.

Действие закона о дачной амнистии уже продлевалось, на текущий момент дата окончания его действия – 1 марта 2018 года. Однако это никоим образом не отражается на том, что приватизация землеуладений сроками не ограничена.

Кроме продления права на упрощенное оформление земель, законодателем были скорректированы определенные моменты по исполнению процедуры. Сейчас процесс приватизации немного отличен от того, который осуществлялся до марта 2015 года. Тем не менее, сама суть процедуры по безвозмездной передаче участков в частную собственность осталась той же.

**Сейчас самым простым вариантом является оформление права**

**собственности на землю, расположенную в СНТ. Если земля выделялась товариществом, то достаточно обратиться с заявлением в районную администрацию. Процедура согласования с членами СНТ или его правлением при этом не требуется.**

Если же получение садового участка происходило в индивидуальном порядке, то обращайтесь непосредственно в органы Росреестра. При себе имейте заявление и документацию, на основании которой был предоставлен данный объект.

В соответствии с предписаниями действующих правовых актов, в предъявлении кадастрового плана, подготовка которого требовала значительных временных и финансовых затрат, теперь нет необходимости.

**Для того, чтобы приватизировать землевладение, заранее подготовьте комплект необходимых бумаг, который состоит из:**

- надлежащим образом составленного заявления. Обычно его оформляют непосредственно в Росреестре либо МФЦ в момент предъявления документации;
- вашего документа, удостоверяющего личность. Если же от вашего имени действует представитель, он должен иметь при себе нотариальную доверенность на совершение данных полномочий;
- кадастрового паспорта на землю (либо плана, если участок оформлялся ранее, чем в 2007 году). Наличие указанного документа необходимо лишь в том случае, если землевладение не подвергалось кадастровому учету;
- выписки из ЕГРН, являющейся подтверждением правомочий на недвижимость и построенный на его территории объект.

Представленный перечень является стандартным, поэтому список необходимых для приватизации бумаг может дополняться с учетом конкретных обстоятельств.

Немного по-другому дело обстоит в случае, если приватизация производится на платной основе (возмездной).

## **В такой ситуации подготовьте следующие справки:**

- о параметрах приватизируемого землевладения;
- о стоимости объекта недвижимости (выдается в БТИ);
- о средней стоимости одного гектара земли (оформляется районным органам по землепользованию);
- технических паспортов на все постройки, имеющиеся в пределах данного землевладения;
- о сумме ежегодного налога на землю (предоставляется налоговой службой).

Готовый комплект бумаг представьте для рассмотрения в уполномоченный по данным вопросам орган. Если вся необходимая документация имеется, то в течение двухнедельного срока будет вынесено соответствующее решение. В случае, если пакет документов представлен не в полном объеме, процедура по его рассмотрению продлится дольше.

**Иногда бывает так, что кадастрового паспорта у землевладельца нет. В подобных обстоятельствах органы местного самоуправления делают запрос на подготовку проекта границ данного землевладения в органы кадастрового учета. Это процедура занимает примерно месяц. Лишь после изготовления указанной бумаги уполномоченный орган может вынести решение о передаче земли в собственность.**

После получения разрешения на оформление участка в собственность, переходите к оформлению договора купли-продажи (если приватизация платная) либо договора о безвозмездной передаче земли, после чего отправляйтесь в многофункциональный центр для оформления правомочий собственника на объект недвижимости.

Для осуществления данной процедуры посетите исполнительный комитет субъекта, на территории которого расположен земельный участок. В случае, если решение администрации будет положительным, то в соответствии с ним участок можно приватизировать. Для того, чтобы исполнить данную процедуру,

обратитесь в многофункциональный центр. Для приватизации существует определенный алгоритм действий.

**Придерживайтесь при ее проведении следующих шагов:**

- представьте заявление, адресованное руководителю местной администрации, с комплектом требуемой документации;
- поданные документы в двухнедельный период будут рассмотрены специалистами государственного органа. Если пакет бумаг окажется неполным в связи с утратой документации, вам будет предложено осуществление приватизации административным путем, то есть для этого утраченные документы потребуются восстановить, но мероприятие при этом продлится значительно дольше, и займет не менее одного месяца;
- при вынесении решения о передаче земли в собственность, вы получаете право на безвозмездную приватизацию имущества.

**При платном оформлении права собственности на землевладение порядок будет таков:**

- проведение экспертизы землевладения компетентные органы;
- определение выкупной цены конкретного участка;
- компенсация заинтересованным лицом затрат на исполнение необходимых мероприятий;
- подача заявления с пакетом надлежащих бумаг, далее ожидайте его рассмотрения в месячный срок;
- при положительном исходе приватизация осуществляется посредством заключения договора купли-продажи земельного участка.

В случае необходимости, в течение одного месяца со дня предъявления заявления в Росреестр вам выдадут схему размещения земельного участка, отраженную в подготовленном кадастровом плане либо специализированную карту.

Помните, что все требуемые кадастровые работы, осуществляются за ваш счет, а для их исполнения необходимо представить

заявление на их проведение в соответствующую организацию, обладающую лицензией на осуществление указанных работ.

**Приватизацию можно осуществить несколькими путями:**

- в результате покупки земельного участка, на котором возведен жилой дом;
- безвозмездное оформление права собственности на землю посредством упрощенной процедуры либо административного порядка;
- по судебному решению.

**Приватизировать земельный участок бесплатно можно в таких обстоятельствах:**

- участок попадает под дачную амнистию и его можно оформить в собственность упрощенным способом;
- земельный участок предоставлен под жилую застройку или личное подсобное хозяйство;
- на участке возведен дачный домик, фактически используемый владельцем, и документы, подтверждающие право собственности на данную недвижимость, имеются.

**Кроме того, бесплатная приватизация земельного участка, на территории которого расположен частный дом, возможна в случае, когда лицо имеет определенные льготы:**

- является членом многодетной семьи;
- имеет статус ветерана ВОВ;
- признан Героем Советского Союза либо России;
- является сиротой либо ребенком, оставшимся без родительского попечения;
- относится к другим социально незащищенным категориям граждан.

Возмездная приватизация доступна для каждого желающего получить землю гражданина.

**При подготовке к данной процедуре учитывайте серьезные моменты, возникающие при проведении приватизации:**

- возможность получить землевладение, на территории которого расположен оформленный в собственность жилой дом, обеспечивается всем владельцам такого имущества. Однако приватизация по собственной инициативе, без получения одобрения от остальных сосособственников, недопустима;
- приватизировать можно как весь земельный участок, так и его долю;
- необходимо доказать, что вы имеете право на эксплуатацию данного землевладения. Чтобы это подтвердить, представьте соответствующие документы на недвижимость. Это могут быть государственные акты, соглашение об аренде, договор о предоставлении земли в частное пользование либо владение, решение районного совета об отведении территории и другие;
- при получении домовладения до 1991 года, приватизацию можно осуществить безвозмездно, если позднее указанной даты – необходимо уплатить денежную сумму, определяемую на основании кадастровой стоимости земли.

## **Сроки приватизации участка**

При желании оформить право собственности на землю, на которой располагается частный дом, торопиться не обязательно, так как указанная процедура бессрочна.

**Дачная амнистия предполагает узаконение строений до 1 марта 2018 года.**

Срок рассмотрения документации составляет полтора месяца. После представления бумаг в многофункциональный центр, регистрация происходит в десятидневный период.

## **Стоимость приватизации земли**

Процедура приватизации является бесплатной, в связи с чем она не предусматривает необходимости в уплате денежных средств,

однако некоторые затраты понести все же придется.

**Для того, чтобы выяснить стоимость изготовления надлежащей документации, обратитесь в местную администрацию. Дороже всего обойдется процедура постановки землевладения на кадастровый учет с исполнением межевых работ и оформлением кадастрового плана.**

Также оплачивать придется и процедуру государственной регистрации прав на имущество. Госпошлина для граждан за совершение таких действий сегодня составит 2000 рублей.