

## **О некоторых вопросах, касающихся оформления прав граждан на земельные участки**

В соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации Октябрьского района (далее – Отдел по земельным ресурсам) рассматриваются обращения граждан, касающиеся сферы земельных отношений.

По результатам обобщения и анализа обращений Комитет считает необходимым отметить, что наиболее часто задаваемыми гражданами вопросами являются вопросы, связанные с оформлением прав на земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества (индивидуальными и многоквартирными жилыми домами), принадлежащими гражданам на определенном праве, а также связанные с порядком формирования и предоставления гражданам, в том числе и их отдельным категориям, земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства.

В этой связи приведенная ниже информация призвана повысить информированность граждан о порядке и условиях реализации имущественных прав на земельные участки.

### **Оформление прав граждан на земельные участки при наличии документов, выданных до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Земельного кодекса Российской Федерации**

В настоящее время права на недвижимость подлежат государственной регистрации в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Сведения о таких правах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Вместе с тем, государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т.е. до 28 января 1998 года), имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, граждане, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года № 1305-1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки.

Срок оформления в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение законом не ограничивается. Положениями Федерального закона от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» определен упрощенный порядок регистрации прав граждан на объекты недвижимого имущества – это так называемая «дачная амнистия».

Понятие "дачная амнистия" скорее бытовое, чем юридическое. Дачной амнистией называется упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества.

### **Статья 49 ЗК РФ**

**Особенности осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства**

1. Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется на основании следующих документов:

1) акт о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, которые установлены законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

2) акт (свидетельство) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания данного акта на момент его издания;

3) выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на указанный земельный участок.

2. Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в части 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется в соответствии с положениями настоящей статьи. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на этот земельный участок могут быть представлены следующие документы:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

2) один из документов, предусмотренных частью 1 настоящей статьи и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

3. Представление предусмотренных пунктом 1 части 2 настоящей статьи документов не требуется в случае, если право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае, если в свидетельстве или другом документе не указано право, на котором предоставлен земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности.

Также вправе зарегистрировать права собственности на земельные участки и граждане, к которым права собственности на здания, строения и сооружения перешли в порядке наследования или по иным основаниям.

### **Приобретение прав на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, зарегистрированными после вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»**

В случае, если документы на здания, сооружения оформлены после вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним», права на земельные участки приобретаются собственниками зданий, строений, сооружений в общем порядке, установленном главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Для приобретения права на такой земельный участок заинтересованное лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию муниципального образования по месту нахождения земельного участка.

Перечень документов, необходимых для приобретения прав на такие земельные участки установлен приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 года № 1. Требования к заявлению и сведениям, которые должны быть отражены в заявлении, установлены статьей 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Рекомендуемая форма заявления утверждена административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без торгов».

В случае, если земельный участок не учтен в государственном кадастре недвижимости, первично следует обратиться с заявлением о предварительном предоставлении земельного участка.

По установленным Земельным кодексом Российской Федерации (статья 39.15 ЗК РФ) правилам к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, если отсутствует проект межевания территории.

Возможность приобретения прав на земельные участки собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках, в соответствии с действующим законодательством также сроком не ограничивается.

### **Цена земельных участков, установленная для целей продажи собственникам зданий, строений, сооружений**

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 апреля 2008 года № 70-п «О порядке определения цены земельных участков и их оплаты» определена цена земельных участков, которые находятся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры или государственная собственность на которые не разграничена.

До 1 января 2018 года цена земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, установлена в размере 10 кратной ставки земельного налога за единицу площади.

### **Оформление прав на земельные участки собственниками помещений в многоквартирном доме**

Оформление прав собственников помещений в многоквартирном доме на соответствующие земельные участки регламентировано статьями 11.3 и 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, а также статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

В существующей застройке земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания территории. Т.е. собственники многоквартирного жилого дома заказывают проведение кадастровых работ с подготовкой межевого плана и обращаются в орган кадастрового учета с заявлением о постановке земельного участка на государственный кадастровый учет.

С момента проведения государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятия каких-либо решений о передаче земельного участка не требуется, регистрация права общей долевой собственности на такой земельный участок носит правоподтверждающий характер.

### **Предоставление гражданам, в том числе и их отдельным категориям, земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства**

В части предоставления земельных участков гражданам для целей индивидуального жилищного строительства следует отметить, что в зависимости от случая данная процедура может быть неодинакова.

Статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Указанной статьей предусмотрено осуществление процедуры предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства на основании заявления гражданина путем публикации информационного сообщения, что обеспечивает прозрачность, открытость процедуры предоставления земельного участка и возможность участия в ней всех заинтересованных лиц. В случае отсутствия заявлений иных заинтересованных лиц по истечении месяца со дня опубликования информационного сообщения земельный участок предоставляется единственному заявителю, а в случае наличия заявлений иных лиц проводится аукцион.

Для льготных категорий граждан законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» и от 9 июля 2005 года № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» установлены случаи и порядок бесплатного предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан для индивидуального жилищного строительства, а также садоводства, огородничества и ведения личного подсобного хозяйства.

Под однократным бесплатным предоставлением в собственность земельного участка понимается предоставление гражданину одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, либо садоводства, либо огородничества, либо ведения личного подсобного хозяйства на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Для индивидуального жилищного строительства без торгов однократно бесплатно приобрести земельные участки имеют право следующие категории граждан, проживших на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры не менее пяти лет:

1) граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

2) инвалиды;

3) граждане, имеющие трех и более детей;

4) лица, усыновившие (удочерившие) одного и более детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

5) ветераны Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий, ветераны военной службы, ветераны государственной службы и ветераны труда, а также члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий, на которых распространяются меры социальной поддержки в соответствии с Федеральным [законом](#) "О ветеранах";

6) лица, на которых распространяются меры социальной поддержки, установленные Федеральными законами "[О социальных гарантиях](#) гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне", "[О социальной защите](#) граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча", "[О социальной защите](#) граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";

7) члены семьи военнослужащего, погибшего (умершего), пропавшего без вести в период прохождения военной службы (сборов) как по призыву, так и по контракту в мирное время начиная с 3 сентября 1945 года (независимо от воинского звания и причин смерти, кроме случаев противоправных действий) либо умершего вследствие ранения, травмы, контузии, увечья или заболевания, полученного в период прохождения военной службы (сборов) и подтвержденного документами, независимо от даты смерти;

8) лица, имеющие звание "Почетный гражданин Ханты-Мансийского автономного округа - Югры";

9) лица не старше 35 лет, постоянно проживающие в сельской местности, окончившие профессиональные образовательные организации и образовательные организации высшего образования, работающие в сфере сельскохозяйственного производства, в бюджетной сфере в сельских населенных пунктах;

10) молодые семьи, имеющие детей;

11) лица, на которых распространяются меры социальной поддержки реабилитированных лиц и лиц, признанных пострадавшими от политических репрессий, в соответствии с [Законом](#) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры "О государственной социальной помощи и дополнительных мерах социальной помощи населению Ханты-Мансийского автономного округа - Югры";

12) бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны.

Очередность предоставления гражданам земельных участков определяется исходя из времени принятия на учет в органе местного самоуправления.

Взамен земельного участка принятым на учет гражданам по их желанию может быть предоставлена иная мера социальной поддержки.