

# **«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» и новые правила приватизации земельных участков**

**СПРАВОЧНИК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ**

*3-е издание*



**ЦЕНТР**  
ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ



**Виктор Щелоков**

**«Дачная амнистия» и новые  
правила приватизации  
земельных участков.  
Справочник землепользователя**

«БХВ-Петербург»

2014

УДК 347.235  
ББК 65.32-5

**Щелоков В. В.**

«Дачная амнистия» и новые правила приватизации земельных участков. Справочник землепользователя / В. В. Щелоков — «БХВ-Петербург», 2014

Данная брошюра подготовлена председателем совета директоров «Центра юридической поддержки землепользователей» В. В. Щёлоковым и призвана помочь всем землепользователям, землевладельцам и собственникам земельных участков разобраться в их правах на землю, в вопросах наследования земли, грамотно распорядиться участком или закрепить права на землю, которые ранее не были оформлены надлежащим образом. Необходимость издания брошюры продиктована тем, что на территории нашей страны уже действует новый Земельный кодекс Российской Федерации – закон, которого общество ожидало уже десять лет и который внес серьезные коррективы в практику земельных отношений. Из этой брошюры вы узнаете также, для чего нужен кадастровый номер на земельный участок, что такое кадастровый план земельного участка и зачем проводить межевание земли. Кроме того, здесь можно найти ответы на наиболее часто задаваемые гражданами вопросы. 3-е издание, переработанное и дополненное.

УДК 347.235  
ББК 65.32-5

© Щелоков В. В., 2014  
© БХВ-Петербург, 2014

## Содержание

Предисловие	6
1. Вопросы оформления собственности	7
1.1. Зачем приватизировать земельный участок	7
Конец ознакомительного фрагмента.	10

**Виктор Щёлоков**  
**«Дачная амнистия» и новые правила**  
**приватизации земельных участков.**  
**Справочник землепользователя**

Автор:

Виктор Владимирович Щёлоков, председатель совета директоров «Центра Юридической Поддержки Землепользователей».

Автор выражает благодарность сотрудникам Центра Н. М. Костюченковой, С. В. Турину за квалифицированную помощь в подготовке данной брошюры.

© Щёлоков В. В., 2006, 2014

© Оформление, издательство «БХВ-Петербург», 2006, 2014

## Предисловие

С октября 2001 года на территории нашей страны действует новый Земельный кодекс Российской Федерации – закон, которого общество ожидало уже десять лет и который внес серьезные коррективы в практику земельных отношений.

Особого внимания заслуживает проблема приватизации земельных участков, то есть переход в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Приватизация – это закономерное явление, связанное с поиском наиболее эффективного способа землепользования.

Большинство землевладельцев владеют землей на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, однако с принятием нового Земельного кодекса данные права подлежат переоформлению.

Новое законодательство, как известно, вызывает затруднения в его применении, поэтому гражданам очень сложно самостоятельно разобраться во всех нюансах права на землю, в объеме правомочий, предоставленных тем или иным правом.

Данная брошюра призвана помочь всем землепользователям, землевладельцам и собственникам земельных участков разобраться в их правах на землю, грамотно распорядиться участком или закрепить права на землю, которые ранее не были оформлены надлежащим образом.

Кроме того, вы узнаете, для чего необходимо получить кадастровый номер на земельный участок, что такое кадастровый план земельного участка и зачем проводить межевание земли.

В брошюре рассмотрены особенности наследования земли, даются ответы на наиболее актуальные вопросы граждан.

# **1. Вопросы оформления собственности**

## **1.1. Зачем приватизировать земельный участок**

С вступлением в силу Земельного кодекса РФ права граждан на земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении, подлежат переоформлению, так как данные права не предусмотрены соответствующими статьями Земельного кодекса РФ (п. 1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

В соответствии со ст. 20 и 21 ЗК РФ, каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок.

В отличие от юридических лиц, для которых срок переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или собственности ограничен 1 января 2010 г., а земельных участков, на которых расположены линии электропередач, связи, дороги и другие объекты инфраструктуры, до 1 января 2013 г., предоставление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается (п. 3 ФЗ-137). Таким образом, никаких отрицательных последствий для граждан, не переоформивших свои права, не наступает.

Однако следует иметь в виду, что в интересах каждого гражданина, имеющего право на бесплатное получение используемого им земельного участка в собственность, – осуществить это право. Определенного срока на переоформление не установлено в связи с очень большим количеством граждан, имеющих это право. Практически все граждане, использующие в тех или иных целях земельные участки, получили их в свое время во владение или пользование. У многих граждан возникают сложности со сбором документов, необходимых для переоформления права на земельный участок, документы либо утрачены и требуется их восстанавливать, либо оспорены в суде заинтересованными лицами. Но тем не менее все граждане должны произвести указанное переоформление, так как это отвечает в первую очередь их интересам.

Только обладание земельным участком на праве собственности дает возможность в полном объеме и по своему усмотрению осуществлять права владения, пользования и распоряжения земельным участком, все иные права на землю предполагают некоторые ограничения в осуществлении этих прав.

В соответствии со ст. 264 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом.

Таким образом, решения, принимаемые правлением или общими собраниями садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих кооперативов, направленные на передачу, продажу или раздел индивидуальных земельных участков, которые находятся во владении садоводческого товарищества как юридического лица, после введения в действие 30.10.2001 Земельного кодекса РФ являются незаконными, а все сделки, совершенные с такими участками, – ничтожны.

С введением в действие Земельного кодекса граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ). Земельные участки могут быть предоставлены в

аренду только их собственниками (п. 2 ст. 22 ЗК РФ). Также не допускается внесение права постоянного пользования земельным участком в уставные (складочные) капиталы коммерческих и некоммерческих организаций.

У граждан, обладающих правом пожизненного наследуемого владения земельным участком, существует правомочие, которое объединяет их с собственниками: право передачи земельного участка по наследству. Однако в связи с наследованием земельного участка, принадлежащего на праве пожизненного наследуемого владения, могут возникнуть некоторые проблемы.

В отличие от права общей собственности, право общего владения законодательством не предусмотрено. Поэтому, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок по каким-либо причинам разделу не подлежит, приходится в каждом конкретном случае решать вопрос о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и о выплате остальным компенсации их доли.

Поэтому гражданам следует использовать предоставленное законом право и оформить земельный участок в собственность. Но необходимо помнить, что право на бесплатное приобретение земельного участка предоставляется гражданам только один раз. Если же у данного лица имеется в пользовании еще один земельный участок, то в этом случае в отношении второго участка он может:

- отказаться от права пользования в порядке ст. 53 ЗК РФ;
- взять этот земельный участок в аренду;
- приобрести его в собственность (выкупить).

Кроме того, право собственности может быть оформлено и гражданами Российской Федерации, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. № 1305–1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях продаваемого участка и об ограничениях его использования (ст. 37 Земельного кодекса РФ).

Со дня введения в действие Земельного кодекса РФ законодательные акты Союза ССР, содержащие нормы земельного права и действовавшие на территории Российской Федерации, не применяются (ст. 5 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ).

Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, по своему желанию, до 1 января 2010 г. (п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в ред. ФЗ от 08.12.2003 № 160-ФЗ).

На тех юридических лиц, которые не выполняют данное требование, будут налагаться штрафы согласно действующему законодательству. Так, с 1 января 2011 г. вводится в действие ст. 7.1.34 КоАП «Нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка на право аренды земельного участка или сроков и порядка приобретения земельного участка в собственность». Согласно этой статье административные штрафы, налагаемые на предпринимателей и юридических лиц, будут составлять от 20 000 до 100 000 рублей.

Садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования,



аренды или срочного пользования, не может быть отказано в приватизации таких земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.