

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ. Посвящение в садоводы . . . . .	6
<i>Форма выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (утв. приказом Федеральной регистрационной службы (Росрегистрация) от 29 августа 2006 г. № 146 . . . . .</i>	9
Для чего создан и ведется государственный земельный кадастр . . . . .	16
Индивидуальное жилищное строительство . . . . .	20
Личное подсобное хозяйство . . . . .	23
Садоводческое некоммерческое товарищество . . . . .	25
<b>ГЛАВА I. С ЧЕГО НАЧАТЬ, ИЛИ КАК СОСТАВИТЬ ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА . . . . .</b>	<b>28</b>
Межевое дело . . . . .	40
Кадастровое дело . . . . .	45
<i>Форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости . . . . .</i>	<i>52</i>
<i>Форма кадастрового паспорта земельного участка . . . . .</i>	<i>56</i>
Генеральный план застройки садоводческого некоммерческого товарищества . . . . .	64
Как собрать и подать необходимые для приватизации земель садоводческого некоммерческого товарищества документы . . . . .	68
<b>ГЛАВА II. КАК РАСПОРЯДИТЬСЯ ЗЕМЛЯМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧЛЕНАМ САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА . . . . .</b>	<b>73</b>
<b>ГЛАВА III. СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ И ИХ ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ . . . . .</b>	<b>82</b>
Вниманию потенциального покупателя загородной недвижимости . . . . .	83
Как оценить загородный дом? . . . . .	85
Как оценить земельный участок? . . . . .	87
<i>Образец договора на оценку садового участка . . . . .</i>	<i>90</i>

<i>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255</i> . . . . .	96
Как правильно оформить договор купли-продажи земельного участка (на примере Московской области) . . .	99
<i>Образец договора купли-продажи земельного участка с садовым домом</i> . . . . .	102
<i>Форма технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства (утв. приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 г. № 244</i> . . . .	109
ГЛАВА IV. ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫМ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ . . . . .	132
ГЛАВА V. ЗАПЛАТИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ . . . . .	137
Неземельные налоговые обязанности садовых или дачных объединений . . . . .	145
ГЛАВА VI. ЧТО НАМ СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ . . . . .	148
<i>Строительные нормы и правила СНиП 30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения</i> . . . . .	149
ГЛАВА VII. МОЙ АДРЕС – НЕ ДОМ И НЕ УЛИЦА, ИЛИ КАК ПРОПИСАТЬСЯ НА «ШЕСТИ СОТКАХ»? . . . . .	166
<i>Постановление Конституционного Суда РФ от 14 апреля 2008 г. № 7-П по делу о проверке конституционности абзаца второй статьи 1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан</i> . . . . .	169
ГЛАВА VIII. КАК ЗАСТРАХОВАТЬ ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ . . . . .	182
<i>Образец типового договора имущественного страхования</i> . . . . .	184
Тарифная калькуляция . . . . .	193
Что можно застраховать . . . . .	194
Страховка «недостроя» . . . . .	194
От чего можно застраховаться . . . . .	195
Процедура страхования . . . . .	196

---

Что возмещается . . . . .	197
В какие сроки выплачивается возмещение . . . . .	198
<b>ГОТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ СЛОЖНЫХ ПРОБЛЕМ . . . . .</b>	<b>199</b>
<i>Декларация об объекте недвижимого имущества, утв. приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 августа 2006 г. № 232 . . . . .</i>	<i>200</i>
<i>Образец заявления на подключение садового участка к электросети . . . . .</i>	<i>219</i>
<i>Образец договора о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования некоммерческого товарищества (потребительского кооператива, некоммерческого партнерства) при ведении садоводства, огородничества или дачного хозяйства в индивидуальном порядке (взносы вносятся по отдельности за каждое имущество) . . . . .</i>	<i>219</i>
<i>Образец формы устава садоводческого некоммерческого товарищества . . . . .</i>	<i>248</i>
<b>ПРАВОВОЙ СЛОВАРЬ САДОВОДА . . . . .</b>	<b>272</b>
<b>ПРАВОВАЯ БИБЛИОТЕКА САДОВОДА . . . . .</b>	<b>313</b>

# ВВЕДЕНИЕ

## Посвящение в садоводы

Уже много лет самой распространенной загородной недвижимостью в России является участок в садовом товариществе, т.е. классические 6 соток с домиком или без, которые позволяют простым гражданам сажать картошку или разводить цветы и приятно проводить выходные за шашлычком и дружеской беседой на воздухе. Однако в современной России есть и другие виды частной загородной недвижимости (кроме садового участка в садовом некоммерческом товариществе): дачный участок, земля, выделенная ранее под личное подсобное хозяйство (как, например, кусок поля) или фермерское хозяйство. Каждый из этих вариантов налагает на собственника определенные обязательства. Так что кроме прав, которыми обладает собственник в силу закона, — владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, — у него есть и бремя обязанностей, которые следует знать и исполнять.

Поскольку в недавнем советском прошлом частной собственности не существовало, те земельные участки, которые выделялись гражданам под садоводство, огородничество и дачи (т.е. под строительство) в 30—40-е, 70-е годы, не были надлежащим образом оформлены (с точки зрения современного гражданского права). Они далеко не всегда имели четкую правовую регламентацию, и было неясно, на каком праве существует тот или иной земельный участок.

По данным статистики, на сегодняшний день более 40 млн россиян все еще не оформили право собственности на свои земельные участки, частные дома, садовые и дачные домики. Процедура оформления, для ко-

торой требовалось большое количество всевозможных дорогостоящих справок, растягивалась на несколько лет. При этом механизм и порядок получения нужных документов зависели от многих факторов.

Летом 2006 года случилось эпохальное событие в жизни каждого землевладельца-дачника: была наконец-то произведена «дачная амнистия». Новый закон был принят Государственной Думой Российской Федерации 16 июня 2006 г. и одобрен Советом Федерации 23 июня. Президент России В.В. Путин подписал его 3 июля 2006 г.

Так называемый Закон о «дачной амнистии» (Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества») предусматривает упрощение процедуры оформления в собственность дачных домиков и земельных участков.

Теперь у всех категорий землевладельцев есть право практически бесплатно переоформить в собственность земельный участок в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, т.е. фактически государство совершило акт признания частной собственности.

Но действие этого Закона намного шире, ибо он призван в первую очередь упростить порядок оформления так называемой «бытовой недвижимости». То есть речь идет не только о дачах, но и садовых участках, огородах и тех объектах, которые на этих участках построены. Сельские индивидуальные дома, коттеджное строительство в пригороде, так же как и все дополнительные постройки — сараи, гаражи, бани, — тоже подпадают под действие этого Закона.

Закон направлен на то, чтобы предоставить гражданам возможность зарегистрировать по упрощенной процедуре право собственности на полученные до вве-

дения в действие Земельного и Градостроительного кодексов (до 2002 и 2005 года соответственно) на праве пожизненного наследуемого владения или бессрочного пользования земельные участки в фактически сложившихся границах, а также на возведенные там без согласования с властями постройки. Таким образом, устанавливается декларативный порядок оформления нежилых помещений, в том числе садовых домиков, дач, гаражей и бань. Для регистрации владельцу указанного имущества (ранее построенных домов и пр.) достаточно просто подать декларацию о его наличии и предъявить документы, подтверждающие право гражданина на земельный участок. В декларации описывается строение: его площадь, материал постройки, план и кадастровый номер участка. Заявитель может сделать все сам, не обращаясь к чиновникам, после этого его право собственности регистрируется. Справка из БТИ не требуется.

Иначе говоря, если у человека есть документ, подтверждающий его право собственности на землю, то переоформляется право собственности. Если участок выделялся на правах бессрочного пользования, если земля досталась по праву пожизненного наследуемого владения — также оформляется право собственности. Если земля была предоставлена так давно, что никаких документов уже не сохранилось, можно предъявить выписку из хозяйственной книги, заверенную органами местного самоуправления, что актуально при оформлении участков, выделенных в сельской местности под ведение личного подсобного хозяйства. Даже если из документа не видно, на каком основании получена земля, — оформляется право собственности. Исключение одно: аренда. Если участок предоставлялся во временное пользование на правах аренды, право собственности оформлено быть не может.

**ВЫПИСКА**  
**из похозяйственной книги о наличии**  
**у гражданина права на земельный участок\***

*(утв. приказом Федеральной регистрационной службы  
от 29 августа 2006 г. № 146;  
зарег. в Минюсте России 30 августа 2006 г., рег. № 8183)*

место выдачи \_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_

Настоящая выписка из похозяйственной книги подтверждает,  
что гражданину \_\_\_\_\_

*(фамилия, имя, отчество полностью)*

дата рождения « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.,

место рождения \_\_\_\_\_

документ, удостоверяющий личность, \_\_\_\_\_

*(вид документа, удостоверяющего личность)*

выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г. \_\_\_\_\_

*(серия, номер)*

*(наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность)*

проживающему по адресу: \_\_\_\_\_

*(адрес постоянного места жительства или преимущественного  
пребывания)*

принадлежит на праве \_\_\_\_\_

*(вид права, на котором гражданину принадлежит земельный участок)*

земельный участок, предоставленный для ведения личного под-  
собного хозяйства, общей площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер  
\_\_\_\_\_, расположенный по адресу \_\_\_\_\_

назначение земельного участка \_\_\_\_\_

*(указывается категория земель — земли поселений  
(для приусадебного участка) или земли  
сельскохозяйственного назначения (для полевого участка))*

о чем в похозяйственной книге \_\_\_\_\_

*(реквизиты похозяйственной книги: номер, дата начала)*

---

*и окончания ведения книги, наименование органа, осуществлявшего ведение похозяйственной книги)*

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. сделана запись на основании \_\_\_\_\_

*(реквизиты документа, на основании которого в похозяйственную книгу*

*внесена запись о наличии у гражданина права на земельный участок)*

*(указывается при наличии сведений в похозяйственной книге)*

\_\_\_\_\_

*(должность)\*\**

\_\_\_\_\_

*(подпись)*

\_\_\_\_\_

*(Ф.И.О.)*

М.П.\*\*\*

---

\* Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок выдается в целях государственной регистрации прав на земельный участок в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в случае предоставления земельного участка гражданину для ведения личного подсобного хозяйства.

Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок выдается гражданину в двух подлинных экземплярах.

\*\* Указывается полное наименование должности уполномоченного выдавать выписки из похозяйственной книги должностного лица органа местного самоуправления.

\*\*\* Проставляется печать органа местного самоуправления.

К вышеперечисленным документам обязательно должен прилагаться кадастровый план земельного участка. Но если право на земельный участок было ранее зарегистрировано, предоставление правоустанавливающих документов и кадастрового плана не требуется.

Плата за регистрацию земельного участка и находящейся на нем недвижимости с 1 января 2007 г. снижена с прежних 500 до 100 рублей.

Закон регламентирует положение тех россиян, чьи права на землю до принятия Закона находились вне правового поля (многих жителей сельской местности, владельцев приусадебных участков и частных строений) и могли быть оспорены.



**ВВ!**

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) четко закрепляет понятие «частная собственность». А такие применявшиеся ранее в отношении земельных участков неопределенные формулировки, как находящийся «в пользовании», «выделенный», сегодня не имеют четкого юридического толкования и поэтому могли быть не приняты во внимание в суде.

Благодаря Закону № 93-ФЗ отпала необходимость решения проблемы оформления земли через суд, к чему вынуждены были прибегать многие собственники, по той или иной причине получая отказ от регистрационных органов. До сих пор установить факт владения недвижимостью, имеющий юридическое значение, многие граждане имели шанс только в суде.

В настоящее время по Закону о «дачной амнистии» признаются любые документы — решения, справки, выписки, — подтверждающие факт предоставления гражданину земельного участка, наравне с такими правоустанавливающими документами, как справка БТИ, договор купли-продажи или дарения, свидетельство о праве собственности. Кроме того, до 1 января 2010 г. не требуется получать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства, а также представлять это разрешение для инвентаризации объекта, в том числе для выдачи технического паспорта.

Если в решении о выделении земли, выданном до введения в действие Земельного кодекса, не указан вид права, то такой участок считается предоставленным гражданину на праве собственности.

При расхождении сведений о границах и площади участка в правоустанавливающих и кадастровых документах, а также при расхождении границ фактических и закрепленных в правоустанавливающих документах в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним вносятся сведения, указан-

ные в кадастровых документах или сведения фактически (полученные по результатам межевания). При этом допускается превышение фактически используемой площади участка над площадью, которая указана в документах, устанавливающих право на землю.

Процедура оформления зависит от того, что именно гражданин регистрирует в собственность. Если речь о земельном участке, относительно границ которого есть споры с соседями, или же отсутствует кадастровый план (пусть даже самого старого образца), то нужна процедура межевания. Здесь надо учесть, что Закон требует от региональных властей установления предельно низких расценок на услугу межевания.

Конечно, упомянутый выше Закон №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросам оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимости», более известный как «дачная амнистия», существенно облегчил жизнь дачникам, но зарегистрировать свои участки смогли лишь те, у кого нашлась пара десятков тысяч рублей на межевание земли.

Изначально разработчиками Закона планировалось, что воспользоваться «упрощенным порядком» должны были более 24 млн семей горожан-садоводов, 14 млн сельских семей и еще более 5–6 млн городских семей, купивших или получивших в наследство от родственников домик в деревне. Ведь тем, кто не успел бы в указанный срок провести межевание, после 1 января 2010 г. запрещалось проводить сделки с земельными участками без свидетельства о праве собственности. Однако воспользоваться депутатским «подарком» граждане не спешили. Из 42 млн владельцев неоформленных земельных участков в территориальные органы государственной регистрации обратилось менее 500 тыс. граждан.

Но и при таком небольшом количестве желающих «зарегистрироваться» в органы Федеральной регистрационной службы выстроились длинные очереди. Не-

которые землевладельцы обращались в коммерческие структуры. Хотя и там нужно было стоять в очередях. К примеру, визита частного землемера нужно было ждать более полугода, и стоил он 18—20 тыс. рублей. А чтобы в сжатые сроки (за два-три месяца) решить этот вопрос в Подмосковье, нужно было выложить коммерсантам 50—60 тыс. рублей. Разумеется, расстаться с такой сумой за межевание могли себе позволить только состоятельные люди, для которых потеря пары тысяч долларов (или евро) была незаметной для семейного бюджета. Большинство же обычных землевладельцев набрались терпения и стали ждать, и, как оказалось, не напрасно. Одним из самых значительных событий 2007 года в жизни дачников стали революционные поправки в законодательство<sup>1</sup> (вступили в силу 8 декабря 2007 г.), которые, как ожидается, не просто упростят, но и удешевят оформление участков для многих землевладельцев. Самая существенная поправка посвящена проблеме, которая до сих пор была главным тормозом «дачной амнистии». Речь — об определении, уточнении площади и границ земельных участков путем межевания. Эту процедуру — долгую и дорогостоящую — надо было проходить большинству дачников, чтобы получить современный кадастровый план участка, необходимый для оформления права собственности на землю.

Во всех этих случаях нужно было обращаться в подразделение Роснедвижимости по месту нахождения участка (координаты подскажут в справочной или в местной администрации).

Теперь дорогостоящие обмеры, на которых нажились региональные чиновники и коммерсанты, нуж-

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки».

ны, только если у вас существуют земельные споры с соседями или же отсутствует любой кадастровый план. А если вы живете в мире и много лет назад обзавелись кадастровым планом, то можно легко оформить землю в собственность и без межевания. Чиновники теперь будут обязаны принять у граждан так называемые «дефектные» кадастровые планы с нечетко определенными границами для регистрации права собственности на землю. Не важно, когда был сделан этот план. Более того, с этим старым кадастровым планом можно землю и продать, и подарить. И государственные регистраторы не могут вам в этом отказать.

Единственным условием является то, что при наличии дефектного (неполного и неточного) плана соседи должны подтвердить, что они не имеют никаких претензий к границам вашего участка.

Во многих садоводческих товариществах распространены случаи, когда существуют лишь общие кадастровые планы. Теперь выписки из этих общих планов, заверенные руководящими органами товарищества, тоже могут являться основанием для регистрации собственности.

Тем же гражданам, кто хочет оформить право собственности, но не имеет никакого кадастрового плана, все же придется проводить межевание, чтобы получить кадастровый план.

Хотя можно и вовсе ничего не оформлять — ведь по новому Закону с 8 декабря 2007 г. и наследники имеют право на упрощенную процедуру оформления участка. Для регистрации права собственности будет достаточно свидетельства о праве на наследство и любого из документов на землю прежнего собственника.

Следует отметить, что усовершенствованная «дачная амнистия» повернулась лицом и к тем землевладельцам, у которых есть документы на дом, стоящий на участке, а вот документов о праве на землю не имеется. То есть уп-

рошенный порядок распространяется на граждан, являющихся собственниками жилого дома, даже если в их отношении не принималось решение о предоставлении земельного участка, на котором дом расположен. Гражданин вправе зарегистрировать такой земельный участок, представив документ, подтверждающий его право собственности на жилой дом, и документ о предоставлении земельного участка прежнему собственнику дома.

Кроме того, граждане получили возможность по упрощенной процедуре зарегистрировать право собственности на полученные до введения в действие Земельного и Градостроительного кодексов (до 2002 и 2005 года соответственно) свои земельные участки в фактически сложившихся границах и на возведенные на них без согласования с властями постройки.

Также благодаря новому Закону от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ теперь упрощено и оформление прав на недвижимость, расположенную на участке. До принятия закона строительство дачных домиков, гаражей и хозяйственных построек формально осуществлялось без соответствующего разрешения, а подтвердить право на недвижимость можно было только через суд. Поэтому постройки вводили в эксплуатацию задним числом. Стоимость подобной легализации в каждом случае согласовывалась в индивидуальном порядке с органами местного самоуправления. Весь этот процесс проходил стихийно, поскольку не были установлены ни сроки оформления, ни стоимость оказания подобных услуг. Теперь же регистрация индивидуальных жилых домов задним числом официально разрешена вплоть до 2010 года. Ну а кто не успеет к этому сроку, тому придется идти в суд.

Юридическое оформление участка в частную собственность заканчивается тогда, когда сведения об участке как о земельном объекте вносятся в земельный кадастр с указанием имени собственника.

## **Для чего создан и ведется государственный земельный кадастр**

Определение государственного земельного кадастра как системы необходимых сведений и документов о правовом режиме земель появилось в современной России с началом земельной реформы и было закреплено в постановлении Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. № 622 «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации». Цель ведения государственного земельного кадастра — защита прав собственников земли, в связи с этим в упомянутом выше документе обозначены такие понятия, как предоставление земельно-кадастровой информации заинтересованным лицам, ведение государственного земельного кадастра по единой методике, сопоставимость его сведений, обязательное применение сведений государственного земельного кадастра при изъятии и предоставлении земельных участков, а также при проведении землеустройства. Объекты государственного земельного кадастра в своей совокупности представляют собой всю территорию Российской Федерации.

Изменения, произошедшие в России в течение последних семнадцати лет, естественно, затронули и законодательство, регулирующее ведение государственного земельного кадастра. Земельные реформы связаны прежде всего с изменением государственного устройства, разгосударствлением собственности на землю (закреплением в Конституции Российской Федерации 1993 года института частной собственности на землю, а также провозглашением равенства всех форм собственности — частной, государственной, муниципальной и др.).

В настоящее время земля перестала быть исключительно собственностью государства. Значительная ее часть перешла в собственность граждан и юридических лиц, а та, которая остается государственной, разграни-

чивается на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований. Возникает закономерная ситуация, при которой собственники становятся самыми заинтересованными лицами в создании и ведении земельного кадастра, ведь его основу составляют не сведения о площадях, а сведения о границах участков.

Для лучшего понимания приведем простой пример. Допустим, без участия органов власти кто-то продал часть участка, и новый собственник присоединил его к своему. Соответственно земельный участок покупателя стал больше, соседа (продавца) — меньше. Как через несколько десятков лет наследникам обеих сторон разрешить вопрос: где конкретно проходит граница между земельными участками? Что представить им в суде в качестве доказательства? Кого пригласить в качестве свидетелей? Ведь сделка состоялась без присутствия третьих лиц, а «бумаги» давно потеряны. Занесение информации об изменении границ земельных участков в земельный кадастр позволит избежать подобных проблем. Во всех странах, где есть частная собственность на землю, государство, заботясь о своих гражданах, «принимает на хранение» сведения о том, где проходят границы между земельными участками. И в случае возникновения земельных споров в суд могут быть представлены данные, достоверность которых гарантируется государством.

Так что земельный кадастр сегодня — это не столько система, составляющая часть механизма государственного планирования, сколько государственная система хранения сведений о границах всех земельных участков. Собственники должны помнить, что при разрешении конфликтов и споров по земле государство (в лице соответствующих компетентных органов), выступая как защитник их законных прав, четко регламентирует границы земельных участков.

Но прав без обязанностей не бывает. И одна из главных обязанностей собственников земли — это уплата налога. Следовательно, в государственном земельном кадастре обязательно должны отражаться сведения о налоговой базе. Это позволяет государству, с одной стороны, обеспечивать своевременность и полноту сбора налога, а с другой — разрешать конфликты между собственником и налоговыми органами (сведения о налоговой базе направляются из государственного земельного кадастра не только налоговым органам, но и собственникам земельных участков).

Начиная с 2000 года ведение государственного земельного кадастра в Российской Федерации регламентируется системой взаимосвязанных нормативно-правовых и нормативно-технических актов. В их число помимо Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» входят постановления Правительства Российской Федерации, регламентирующие:

- ✓ порядок кадастрового деления территории Российской Федерации;
- ✓ порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам;
- ✓ порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра (ГЗК) заинтересованным лицам.

Кроме того, Росземкадастром изданы акты, регламентирующие:

- ✓ проведение кадастрового деления территории Российской Федерации;
- ✓ порядок инвентаризации (систематизации) сведений о земельных участках, учтенных до вступления в силу Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;
- ✓ порядок ведения ГЗК;
- ✓ требования к оформлению кадастрового плана земельного участка;



- ✓ требования к оформлению документов о межевании, представляемых на государственный кадастровый учет.

Помимо вышеобозначенных актов издаются и иные ведомственные документы, регламентирующие порядок ведения вспомогательных и производных документов ГЗК.

В силу того, что с начала земельной реформы в разные периоды времени порядок ведения земельного кадастра регулировался различными нормативными актами, имеющиеся в кадастре сведения пока недостаточно систематизированы. По экспертной оценке, в настоящее время в государственном земельном кадастре содержатся сведения ориентировочно о 33 млн земельных участков, из которых в автоматизированную систему (АС) ГЗК внесены сведения только об 11 млн участков. Безусловно, в ближайший период времени будет проведена систематизация сведений обо всех земельных участках для последующего их внесения в автоматизированные базы. Решение этой задачи позволит выдавать собственникам и иным заинтересованным лицам официальные описания земельных участков, необходимые для совершения сделок и разрешения любых земельных споров, в срок не более пяти дней.

В настоящее время в земельном кадастре как базовой системе кадастра недвижимости (в АС ГЗК) появились (пока лишь в экспериментальном режиме) подсистемы публичных каталогов земельных участков, содержащие общие сведения обо всех земельных участках Российской Федерации, внесенных в АС. Система публичных каталогов позволяет любому желающему без обращения в государственные организации в режиме on-line получить сведения о площади, категории, разрешенном использовании и кадастровой стоимости любого земельного участка. Наряду с подсистемой публичных каталогов земельных участков в АС ГЗК созданы подсистемы публичных кадастровых карт. Это новшество должно позволить всем заинтере-

сованным лицам также без обращения в государственные органы получать не только общие сведения, но видеть на карте общую конфигурацию границ любых земельных участков и их взаимное расположение<sup>1</sup>.

## **Индивидуальное жилищное строительство**

Если участок предоставлен для ведения индивидуального садоводства и расположен в границах населенного пункта (деревни или поселка), а не садоводческого товарищества, то его регистрация проводится по правилам, действующим в отношении участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Что такое ИЖС?

Индивидуальное жилищное строительство — форма собственности, наиболее популярная на сегодняшний день, поскольку позволяет покупателю недвижимости получить прописку. Если вы решили купить дом, имейте в виду, что статус земли имеет большое значение. Земля под ИЖС делится на две категории. Она находится либо в собственности, либо в аренде. Собственностью считается земля приватизированная. Остальное — это варианты аренды (пожизненное пользование, пожизненное наследование пользования и т.д.).

Согласно Земельному кодексу продажа объекта недвижимости без соответствующего оформления земельного участка не производится. Если вы покупаете дом, а у продавца нет свидетельства о праве собственности на землю, земля не может быть продана вместе со строением, а только передана в аренду. Так что придется заключить с органами местного самоуправления договор аренды, а выкупать землю уже после покупки дома.

---

<sup>1</sup> На сайте Роснедвижимости <http://www.kadastr.ru/>

Можно действовать в следующей последовательности. Сначала продавец оформляет право собственности, т.е. приватизирует землю, и только потом покупатель приобретает дом вместе с землей. С выходом нового Земельного кодекса продавцы (нынешние владельцы) могут оформлять право собственности на землю с минимальными затратами. Им это обходится в десятки раз дешевле, чем покупателю после совершения сделки. В зависимости от района прежнему собственнику это будет стоить в среднем от 20 до 50 долл. Процедура оформления длится полтора–два месяца.

Покупатель может предложить продавцу пойти другим путем. Оформление осуществляет агент покупателя, а продавец в свою очередь снижает стоимость дома на сумму, соответствующую затратам. Продавец, таким образом, освобождает себя от необходимости собирать справки и стоять в очередях, а покупатель приобретает дом вместе с землей в собственность, избежав проблем в будущем.

Необходимо также выяснить, не являются ли баня, сарай, гараж или летняя кухня самовольно построенными, т.е. не предусмотренными планом застройки участка. Эти объекты должны быть официально оформлены в Бюро технической инвентаризации (БТИ). Если вы купите дом с баней, которой нет в плане, не исключено, что вас могут ее лишить, т.е. сначала вы заплатите штраф, а потом за свой счет будете сносить строение.

Особое внимание на статус земли нужно обращать при покупке домов в области. Такая покупка дает возможность получить областную прописку. Но учтите, что, приобретая землю со статусом ИЖС для временного проживания (использование под дачу), нужно обязательно кого-то прописать в доме. Иначе статус земли может измениться.

Существует очень старая инструкция, но никем не отмененная. Допустим, вы купили дом, но в течение месяца в нем никого не прописали, тогда земля автоматически приобретает статус индивидуального садоводства. В общем-то в этом нет ничего страшного, так как техпаспорт и почтовый адрес за домом сохраняют-

ся. Но есть один бюрократический нюанс. Если вы в дальнейшем захотите кого-нибудь прописать в доме, нужно будет либо менять статус земли<sup>1</sup>, либо обращаться за защитой своих интересов в суд.

Если же на руках уже есть оформленный в соответствии с новым законодательством документ на земельный участок, то нет необходимости проходить все вышеперечисленные процедуры. Достаточно иметь:

- свидетельство о праве собственности на землю (обратите особое внимание на наличие в тексте свидетельства фразы «...предоставленного в собственность...». Любая иная формулировка означает невозможность совершения сделки с данным участком без предварительной его приватизации);

- постановление главы местной администрации о предоставлении участка в собственность (точнее, его заверенная копия, так как оригиналы хранятся в администрации) вместе с кадастровым планом земельного участка, утвержденным райкомземом или земельной кадастровой палатой;

- договор (купли-продажи, мены, дарения, ренты), в соответствии с которым вы (или ваш наследователь) стали собственником участка;

- свидетельство о праве на наследство;

- решение суда.

Этот перечень не является исчерпывающим. Бывают и другие виды правоустанавливающих документов, например соглашение об уплате алиментов.

В любом случае право собственности на участок должно быть надлежащим образом зарегистрировано. Этим занимается районная регистрационная палата. Если вы имеете правоустанавливающий документ, право собственности по которому не зарегистрировано, то вам необходимо осуществить такую регистрацию в ре-

---

<sup>1</sup> А это обойдется уже в 150–200 долл. (геодезическая съемка, переоформление статуса земли в земельном комитете, перерегистрация в ГБР и т.д.).

гистрационной палате. В подтверждение регистрации вы должны получить Свидетельство о государственной регистрации права.

## **Личное подсобное хозяйство**

Получение земли для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) по нынешнему законодательству — один из наиболее интересных вариантов оформления земли в собственность.

Большая часть доходов от реализации продукции ЛПХ освобождена законом от подоходного налога, а именно: доходы от продажи скота, кроликов, нутрий, птицы, диких животных и птиц, продукции животноводства, растениеводства, цветоводства и пчеловодства, как в натуральном, так и в переработанном виде (п. 13 ст. 217 НК РФ).

Работа по ведению ЛПХ не считается предпринимательской деятельностью и соответственно не требует регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя и связанных с этим отчетностей и налогов.

За пользование землей уплачивается земельный налог (если хозяин не имеет льгот), но за пределами населенных пунктов он сравнительно невелик: порядка 50—500 руб. за гектар в год; в сельских населенных пунктах — до нескольких сотен рублей, в исключительных случаях — до тысячи рублей.

Земля под ЛПХ может предоставляться как из земель сельскохозяйственного назначения, так и из земель поселений. Разумеется, это происходит при наличии «свободных» земель в фонде перераспределения — т.е. участков земли, находящихся в государственной (либо муниципальной) собственности, но еще не переданных никому ни в собственность, ни в аренду и не используемых. Совсем «ничьей» земли не бывает — если она не принадлежит гражданину или юридическому лицу, значит, находится в собственности госу-

дарства. Если же вам предложили земли, не прошедшие кадастровый учет, числящиеся за несуществующим лицом, неоформленные и т.п., подумайте, нужны ли они вам.

**ВВ!**

Недостаток такого способа получения земли состоит в том, что участки земли фонда перераспределения часто бывают очень большими — далеко не один гектар. Чтобы такой участок в земельном кадастре разделить на несколько, нужно провести обмер земли, топосъемку и сделать проект разбиения (с учетом рельефа местности и пр.), и все эти мероприятия придется произвести за счет получателя земли.

Согласно статье 40 ЗК РФ собственник земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Аналогичная норма содержится в статье 263 ГК РФ. В настоящее время изменяется статус личного подсобного хозяйства, в связи с этим возведение жилого дома на данном земельном участке не противоречит его целевому назначению. В ранее действовавшем Земельном кодексе РСФСР 1991 г., которым и было введено такое целевое назначение земли, как ЛПХ, в статье 65, регулировавшей особенности наследования участка для ведения ЛПХ, упоминался и жилой дом.

В принципе этого достаточно для вывода о том, что законодатель, вводя данное целевое назначение участка, подразумевал возможность возведения на нем жилого дома. В настоящее время данный вопрос прояснен окончательно Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», вступившим в силу уже 10 июля того же года. В соответствии со

статьей 4 этого Закона участок для ведения ЛПХ в черте поселений (в терминах закона — приусадебный земельный участок) может использоваться для возведения жилого дома, а участок для ведения ЛПХ за чертой поселений (полевой земельный участок) — нет.

## Садоводческое некоммерческое товарищество

Для обладателей неприватизированных участков (а бывает и так, что у собственника на руках нет никаких документов, кроме членской книжки) в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ) переоформление участка происходит посредством смены членства по правилам, установленным в данном садоводческом товариществе. В гражданско-правовом смысле эта процедура не является сделкой или процедурой наследования (при получении земельного участка по наследству), а членская книжка садоводческого товарищества не является правоустанавливающим документом и не требуется ни на одном из последующих этапов оформления.

Большинство собираемых для сделки справок и документов имеет ограниченные сроки действия. Поэтому рекомендуется начинать оформление, когда уже найдена вторая сторона сделки. Исключения из этого правила оговорены специально в законе.

Для оформления наследства сроки действия справок значения не имеют, даже если они на них обозначены. Это связано с тем, что информация, содержащаяся в этих справках, дается на день смерти наследодателя и, соответственно, уже не изменится.

Оформляющим наследство следует также помнить, что право собственности за уже умершими людьми не регистрируется. Поэтому если наследодатель не зарегистрировал при жизни в установленном порядке свое право на земельный участок, то, вероятнее всего, без

судебного процесса не обойтись. Хотя многое зависит от нотариуса, ведущего наследственное дело, и от трактовки законодательства органами регистрации.

В случае, если весь земельный участок, составляющий территорию садоводческого, дачного или огороднического объединения, предоставлен (на любом праве) такому объединению либо организации, при которой было создано такое объединение, у каждого «индивидуального» владельца нет никаких документов на его участок. Тогда для оформления в собственность участка гражданин самостоятельно готовит описание его границ, удостоверяет это описание в правлении. Затем оба документа — описание и удостоверяющее заключение — представляются в регистрационный орган. Единственное основание для отказа — установленный согласно федеральному закону запрет на передачу такого участка в частную собственность.

**ВВ!**

Новый Закон отвечает на часто возникающие вопросы о размерах земельного участка. Ранее часто участки предоставляли формально, не уточняя на местности фактическую площадь. Например, в садовых товариществах, как известно, существовала «норма» — 6 соток. При этом участок мог быть несколько больше или меньше. Новый Закон допускает уточнение площади участка при проведении кадастрового учета на основании документов межевания такого участка. При этом возможно проведение регистрации прав в случае, если площадь участка в правоустанавливающем документе отличается от площади, указанной в кадастровом плане. Описание участка в ЕГРП (в части его площади) производится по кадастровому плану этого участка.

Однако, исходя из норм нового Закона, не следует самовольно сдвигать заборы и прирезать себе соседние площади! Соседи бывают разные. Даже если вы не граничите с гражданами-собственниками,



прилегающая территория может принадлежать, например, муниципалитету. Будет только хуже, если вместо упрощенного порядка оформления придется судиться с органом местной власти. Но если пользование участком сложилось в течение многих лет, если так называемая добавленная территория — это не дорога, не площадка, зарезервированная под какие-то общественные нужды, тогда оформление всего участка «по факту» вполне возможно.