

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
<i>Глава 1. ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ</i>	8
§ 1.1 Изменения в условиях и порядке приватизации гражданами земельных участков	33
§ 1.2 «Упрощенный» порядок оформления права собственности в системе способов приобретения гражданских прав.	58
§ 1.3 Оформление прав на землю садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.	65
§ 1.4 Приобретение прав на земельные участки гражданами — членами садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений	71
§ 1.5 Изменения в порядке кадастрового учета земельных участков	79
<i>Глава 2. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА СОЗДАВАЕМЫЕ ИЛИ СОЗДАННЫЕ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ</i>	89
§ 2.1 Общий порядок приобретения (возникновения) прав на вновь созданные объекты недвижимости	98
§ 2.2 Государственная регистрация как способ признания прав на самовольные постройки	102
§ 2.3 Упрощенный порядок приобретения и оформления прав на созданные и реконструированные объекты индивидуального жилищного строительства	114
§ 2.4 Приобретение прав на строения, для создания которых не требуется получения разрешения на строительство	124
§ 2.5 Изменения порядка описания зданий, строений и сооружений для государственной регистрации прав	130

<i>Глава 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ОФОРМЛЯЕМЫЕ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ</i>	142
§ 3.1 Участие органов государственной власти и местного самоуправления в оформлении прав граждан в упрощенном порядке	145
§ 3.2. Нотариус как участник отношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	151
§ 3.3. Трудности практической реализации положений «дачной амнистии» при государственной регистрации прав	162
Приложения	
Примерные перечни документов	180
Формы документов и рекомендации по их заполнению	198

ВВЕДЕНИЕ

Со дня вступления в силу Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (более известного как Закон о дачной амнистии) прошло более полутора лет, и уже можно оценивать те изменения, которые произошли в механизме гражданского оборота недвижимости.

Необходимость принятия Закона о «дачной амнистии» трудно переоценить, поскольку те «отдельные объекты недвижимого имущества», о которых в нем говорится, являются наиболее значимыми для большинства населения России — это земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного, гаражного строительства, личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства и созданные на таких земельных участках жилые дома и иные объекты потребительского назначения. В связи с этим отдельные вопросы практической реализации нового закона широко освещены как в периодической печати¹, так и в отдельных изданиях².

¹ *Гришаев С.П.* Закон о дачной амнистии (Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2006); *Жогов Д.Ю., Малета С.Е.* Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // *Право и экономика*. — 2007. — № 3; *Знаменская А.* О дачной амнистии: размышления на тему // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. — 2006. — № 9; *Малета С.Е., Малета С.В.* Новое в оформлении прав на реконструированные объекты индивидуального жилищного строительства // *Российская юстиция*. — 2006. — № 11; *Мананников О.* К вопросу о «дачной амнистии» // *ЭЖ-Юрист*. — 2006. — № 29—30.

² *Гавришин М.П.* Дачная «амнистия»: краткий комментарий к Федеральному закону от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ. — М.: Ось-89, 2006; *Крашенинников П.В.* «Дачная амнистия»: подробности, нюансы. — М.: Б-чка РФ, 2006 (вып. 19); *Лаиценов А.В.* «Дачная амнистия»: упрощенный порядок оформления прав граждан на недвижимость: комментарии, постатейные материалы к закону, формы необходимых документов. — М.: Статут, 2006, и др.

По опубликованным данным, к 1 января 2006 года во владении граждан находилось более 43 млн земельных участков с указанным выше целевым назначением, а их общая площадь составила 9425,6 тыс. га¹. Защита прав граждан на данные объекты, возврат их в правовое поле — это те задачи, которые было необходимо решить на законодательном уровне, пусть и ценой некоторого отступления от общепризнанных принципов имущественного оборота.

На наш взгляд, закон оказался достаточно проработанным как в концептуальном, так и в юридико-техническом отношении. Но поскольку идеальных средств правового регулирования в принципе не бывает, новый механизм оформления прав граждан с учетом накапливающегося опыта нуждается в дальнейшем совершенствовании и отладке.

При этом нам пришлось выйти за рамки анализа изменений, которые внесены указанным Законом, и рассмотреть весь механизм правового регулирования приобретения прав на земельные участки и создаваемые на них объекты потребительского назначения, а также его место в системе способов приобретения гражданских прав.

При работе над данным пособием мы ставили перед собой двуединую задачу: с одной стороны, рассмотреть сложившуюся практику применения упрощенного порядка оформления прав и сформировать практические рекомендации для специалистов — работников судебной системы, органов государственной власти и местного самоуправления, государственных регистраторов и иных сотрудников Федеральной регистрационной службы. Наряду с попыткой осмысления «дачной амнистии» с цивилистических позиций и анализом правоприменительной практики, мы предлагаем практические рекомендации по оформлению новых документов, введенных в оборот в связи с принятием данного закона, — деклараций об объектах недвижимости, выписок из похозяйственной книги, заключений о нахождении объекта недвижимости в границах земельного участка.

С другой стороны, мы стремились обозначить пути дальнейшего совершенствования действующего законодательства и

¹ Калинин Н.И. Комментарий к Федеральному закону от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006.

сформулировать конкретные предложения для использования в законодательном процессе.

Определяя форму изложения материала, мы исходили из того, что данное пособие предназначено для специалистов, достаточно хорошо знакомых с теорией и практикой оформления прав на недвижимость. Поэтому мы сознательно свели к минимуму те положения, которые являются общеизвестными для специалиста в данной области, что позволило нам уделить большее внимание проблемам правоприменения, возникшим в процессе оформления гражданами своих прав на земельные участки и иные объекты потребительского назначения.

ГЛАВА 1 | ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Изменения, внесенные в порядок приобретения и оформления прав на земельные участки потребительского назначения Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ

(с изменениями, внесенными федеральными законами от 26 июня № 118-ФЗ, от 18 октября № 230-ФЗ и от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ)¹

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<i>Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»</i>		
<p>Статья 17. Основания для государственной регистрации прав</p> <p>Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представления кадастрового плана земельного участка не требуется,</p>	<p>Статья 17. Основания для государственной регистрации прав</p> <p>Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой по установленным настоящим пунктом основаниям государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является план данного объекта недвижимого имущества, а к документам, необходимым для такой государственной регистрации прав на земельный участок, — кадастровый план данного земельного участка. Представление указанных планов не требуется, если план соответствующего объекта недвижимого имущества или иной документ,</p>	См. § 1.5

¹ Здесь и далее в таблицах все изменения выделены другим шрифтом.

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов	предусмотренный настоящим Федеральным законом и содержащий описание данного объекта недвижимого имущества, либо в случае государственной регистрации прав на земельный участок — кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов	
<p>Статья 18. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав</p> <p>1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц</p>	<p>Статья 18. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав</p> <p>1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц</p>	См. § 1.5

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>4. Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества — соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.</p> <p>Уточненные данные о границах и площади земельного участка могут вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании сведений, представленных органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) земельного участка или на основании заявления правообладателя.</p> <p>При наличии спора между органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, и правообладателем уточненные данные о границах и площади земельного участка могут вноситься в Единый государственный реестр прав на основании вступившего в законную силу судебного акта</p>	<p>4. Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества — соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.</p> <p>Форма представляемой в соответствии со статьей 25.2 настоящего Федерального закона выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок устанавливается федеральным органом в области государственной регистрации.</p> <p>Форма представляемого в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядок его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.</p> <p>Форма представляемой в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимого имущества устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. В декларацию об объекте недвижимого имущества включаются сведения о его адресе (местоположении), виде (названии), назначении, площади, количестве этажей (этажности), в том числе подземных этажей, годе его создания, о материалах наружных стен такого объекта недвижимого имущества, его подключении к сетям инженерно-технического</p>	<p>См. § 1.5</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
	<p>обеспечения, кадастровом номере земельного участка, на котором такой объект недвижимого имущества расположен.</p> <p>Уточненные данные об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, вносятся в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества и плана такого объекта недвижимого имущества или иного документа, предусмотренного настоящим Федеральным законом для государственной регистрации права собственности на такой объект недвижимого имущества и содержащего описание такого объекта недвижимого имущества, либо в случае, если таким объектом недвижимого имущества является земельный участок, на основании заявления правообладателя земельного участка и кадастрового плана этого земельного участка.</p> <p>Уточненные данные об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, могут также вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании сведений, представленных соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или, если таким объектом недвижимого имущества является земельный участок, органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя такого объекта недвижимого имущества. В случае спора между соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, и правообладателем объекта недвижимого имущества уточненные данные о таком объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав на основании вступившего в законную силу судебного акта</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>Статья 25.2. Государственная регистрация права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для его строительства, реконструкции не требуется выдача разрешения на строительство</p> <p>Государственная регистрация права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для его строительства, реконструкции не требуется выдача разрешения на строительство, осуществляется на основании документов, устанавливающих или подтверждающих право собственности на отведенный для создания такого объекта земельный участок либо право пользования этим земельным участком, и документов, содержащих описание такого объекта</p>	<p>Статья 25.2. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства</p> <p>1. Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до 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 данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.</p> <p>2. Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок является следующий документ:</p> <ul style="list-style-type: none"> акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания; акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, 	<p>См. § 1.1</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
	<p>выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;</p> <p>выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);</p> <p>иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.</p> <p>3. Обязательным приложением к представляемому в соответствии с настоящей статьей документу является кадастровый план соответствующего земельного участка.</p> <p>4. Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок осуществляется также в случае, если:</p> <p>сведения о площади земельного участка, содержащиеся в представленном в соответствии с настоящей статьей документе, не соответствуют данным кадастрового плана такого земельного участка;</p> <p>кадастровый план такого земельного участка не содержит сведений о земельном участке в полном объеме, в том числе сведений о местоположении (координатах) границ такого земельного участка, либо данные сведения нуждаются в уточнении (в том числе если в таком плане указано, что площадь земельного участка ориентировочная, сведения о границах земельного участка не позволяют однозначно определить данный земельный участок в качестве объекта недвижимости, сведения о земельном участке подлежат уточнению при межевании и тому подобное).</p> <p>5. Не допускается государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p><i>Пункт 7 введен Федеральным законом от 23.11.2007 № 268-ФЗ</i></p>	<p>земельный участок в случае, если такой земельный участок в соответствии с федеральным законом не может быть предоставлен в частную собственность.</p> <p>6. Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок не допускается.</p> <p>7. Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется по правилам настоящей статьи. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на данный земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на данный земельный участок могут быть предоставлены следующие документы:</p> <p>свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;</p> <p>один из документов, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина — любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на данный земельный участок.</p> <p>Представление предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта документа не требуется в случае, если право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»		
<p>Статья 1. Основные понятия</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:</p> <p><i>Ранее абзац отсутствовал</i></p>	<p>Статья 1. Основные понятия</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:</p> <p>...</p> <p>имущество общего пользования — имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное)</p>	<p>См. § 1.3, 1.4</p>
<p>Статья 13. Определение потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений</p> <p>...</p> <p>4. Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из</p>	<p>Статья 13. Определение потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений</p> <p>...</p> <p>4. Орган местного самоуправления на основании утвержденного списка граждан, подавших заявление о предоставлении садового, огородного или дачного земельного участка, определяет потребности в садовых, огородных или дачных земельных участках. Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимости размещения имущества общего пользования</p>	<p>См. § 1.3, 1.4</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимых земель общего пользования в садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях</p>		
<p>Статья 14. Выбор и предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений</p> <p>4. После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется первоначально в срочное пользование. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность или на ином вещном праве. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков</p>	<p>Статья 14. Выбор и предоставление земельных участков для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений</p> <p>4. После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется в соответствии с земельным законодательством. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.</p> <p>Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность</p>	<p>См. § 1.3, 1.4</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>в собственность каждого члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.</p> <p>Земли общего пользования предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность либо на ином вещном праве</p>		
<p>Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)</p> <p>1. К исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы: <i>Ранее подпункт 1б отсутствовал</i></p>	<p>Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)</p> <p>1. К исключительной компетенции общего собрания членов садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) относятся следующие вопросы:</p> <p>...</p> <p>16) принятие решения о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность такого объединения</p>	<p>См. § 1.3</p>
<p>Статья 26. Общественный контроль за соблюдением законодательства</p> <p>1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми</p>	<p>Статья 26. Общественный контроль за соблюдением законодательства</p> <p>1. В целях предупреждения и ликвидации загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха бытовыми отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования, садовых, огородных и дачных земельных участков и прилегающих</p>	<p>См. § 1.3, 1.4</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>отходами и сточными водами, соблюдения санитарных и иных правил содержания земель общего пользования, садовых, огородных и дачных земельных участков и прилегающих к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях охраны памятников и объектов природы, истории и культуры на общем собрании членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрании уполномоченных) может избираться комиссия такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, которая работает под руководством правления такого объединения</p>	<p>к ним территорий, обеспечения выполнения правил пожарной безопасности при эксплуатации печей, электросетей, электроустановок, средств пожаротушения, а также в целях охраны памятников и объектов природы, истории и культуры на общем собрании членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрании уполномоченных) может избираться комиссия такого объединения по контролю за соблюдением законодательства, которая работает под руководством правления такого объединения</p>	
<p>ГЛАВА VI. ОСОБЕННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ И ОБОРОТА САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</p>	<p>ГЛАВА VI. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ И ОБОРОТА САДОВЫХ, ОГОРОДНЫХ И ДАЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</p>	
<p>Статья 28. Особенности приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков</p> <p>1. Садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородни-</p>	<p>Статья 28. Особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям</p> <p>1. Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим</p>	<p>См. § 1.3, 1.4</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>ческим и дачным некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) 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.</p> <p>2. Приватизация садовых, огородных и дачных земельных участков может осуществляться за плату или бесплатно в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в следующей последовательности:</p> <p>1) общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) принимает решение о приобретении прав на землю общего пользова-</p>	<p>и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.</p> <p>2. Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.</p> <p>3. Граждане, обладающие садовыми, огородными или дачными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со статьей 252 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.</p> <p>4. В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>ния (собственность такого объединения как юридического лица, общая совместная собственность членов такого объединения) и создает комиссию по подготовке материалов для приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков;</p> <p>2) комиссия по подготовке материалов для приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков организует сбор заявлений от членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения о приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков и проводит с привлечением в соответствии с договором специализированной землеустроительной организации или иного имеющего соответствующую лицензию юридического лица инвентаризацию земель такого объединения;</p> <p>3) член соответствующего объединения в своем заявлении указывает, на каком праве хочет переоформить садовый, огородный или дачный земельный участок (собственность гражданина, общая совместная или общая долевая собственность супругов), фактически площадь такого</p>	<p>гражданина осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя. К данному заявлению прилагаются следующие документы:</p> <p style="padding-left: 20px;">описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное этим гражданином;</p> <p style="padding-left: 20px;">заключение правления данного некоммерческого объединения, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения границ такого земельного участка местоположению границ земельного участка, фактически используемого гражданином.</p> <p>В случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган вправе запросить дополнительно следующие документы:</p> <p style="padding-left: 20px;">удостоверенная правлением данного некоммерческого объединения копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию данного некоммерческого объединения;</p> <p style="padding-left: 20px;">выписка из единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о данном некоммерческом объединении.</p> <p>5. Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления, поданного лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или уполномоченным общим собранием членов данного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных) на подачу</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>участка в квадратных метрах, встречные требования к его границам;</p> <p>4) комиссия по подготовке материалов для приватизации садовых, огородных и дачных земельных участков дает заключение о наличии встречных требований к границам садовых, огородных и дачных земельных участков со стороны соседей, садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и свое предложение об урегулировании спора. Если спор таким образом урегулировать не удастся, он рассматривается в судебном порядке;</p> <p>5) общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) либо правление такого объединения рассматривает подготовленные материалы, итоги инвентаризации земель такого объединения и принимает решение о ходатайстве перед соответствующими органами местного самоуправления о закреплении земель общего пользования за таким объединением, а садовых, огородных и дачных земельных участков — за конкретными гражданами, их супругами;</p>	<p>указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность данного некоммерческого объединения. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:</p> <p>описание местоположения границ такого земельного участка, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;</p> <p>удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;</p> <p>выписка из решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;</p> <p>учредительные документы садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.</p> <p>6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующего земельного участка, в двухнедельный срок с даты получения заявления и необходимых документов в соответствии с пунктом 4 или 5 настоящей статьи обязан принять решение о предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его предоставлении</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>6) в случае несоответствия фактической площади садовых, огородных и дачных земельных участков площади данных участков, указанной в проекте организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в данный проект вносятся уточнения, которые по согласованию с органами архитектуры и градостроительства и комитетами по земельным ресурсам и землеустройству утверждаются соответствующим органом местного самоуправления;</p> <p>7) органы местного самоуправления вправе потребовать у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения протокол общего собрания его членов (собрания уполномоченных), список членов такого объединения, их заявления, паспортные данные, копию решения об отводе земель (государственный акт или свидетельство), копию устава такого объединения, проект организации и застройки территории с внесенными уточнениями и проемами границ;</p> <p>8) решение органа местного самоуправления о приватизации садового,</p>	<p>Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность</p>	

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>огородного или дачного земельного участка принимается в месячный срок со дня подачи соответствующего заявления и является основанием для выдачи гражданину и садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению свидетельств, удостоверяющих их права на землю;</p> <p>9) членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения документы выдает его правление, которое получает их в учреждениях юстиции по осуществлению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по доверенностям членов такого объединения;</p> <p>3. Граждане вправе в индивидуальном порядке приватизировать закрепленные за ними садовые, огородные и дачные земельные участки. При наличии встречных требований к границам земельных участков спор рассматривается органом местного самоуправления или в суде.</p> <p>В случае несоответствия фактической площади садовых, огородных и дачных земельных участков площади таких участков, указанной в ранее принятых решениях, орган местного</p>		

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
самоуправления вправе закрепить садовые, огородные и дачные земельные участки в новых границах или потребовать восстановления прежних границ		
<p>Статья 42. Имущество ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения</p> <p>1. Земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в совместной собственности либо в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях</p>	<p>Статья 42. Имущество ликвидируемого садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения</p> <p>1. Земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях</p>	См. § 1.3
Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»		
<p>Статья 1. Основные понятия</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:</p>	<p>Статья 1. Основные понятия</p> <p>Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:</p>	См. § 1.5

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
межевание земельного участка — мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности	<i>Определение межевания исключено</i>	
<p>Статья 19. Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков</p> <p><i>Ранее пункт б¹ отсутствовал</i></p>	<p>Статья 19. Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков</p> <p>б¹. В случае, если для проведения государственного кадастрового учета земельного участка представлен правоустанавливающий документ, в котором сведения о площади земельного участка не соответствуют сведениям об уточненной площади такого земельного участка, содержащимся в документах о его межевании, государственный кадастровый учет такого земельного участка проводится на основании сведений об уточненной площади такого земельного участка, содержащихся в документах о его межевании</p>	См. § 1.5
<p>Статья 20. Основания приостановления проведения государственного кадастрового учета земельных участков или отказа в проведении государственного кадастрового учета земельных участков</p> <p>1. В случае, если в представленных в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, документах отсутствуют сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, или если такие сведения противоречивы, проведение государствен-</p>	<p>Статья 20. Основания приостановления проведения государственного кадастрового учета земельных участков или отказа в проведении государственного кадастрового учета земельных участков</p> <p>1. В случае, если в представленных в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, документах отсутствуют сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, или если такие сведения противоречивы, проведение государственного кадастрового учета земельных участков, или если такие сведения противоречивы, проведение государствен-</p>	См. § 1.5

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
<p>ного кадастрового учета земельных участков приостанавливается и заявители немедленно в письменной форме извещаются о приостановлении проведения такого учета с обоснованием данных решений.</p> <p>3. В проведении государственного кадастрового учета земельных участков должно быть отказано в случае, если:</p> <p><i>Ранее абзац отсутствовал</i></p>	<p>...</p> <p>3. В проведении государственного кадастрового учета земельных участков должно быть отказано в случае, если:</p> <p>содержащаяся в документах о межевании уточненная площадь земельного участка превышает указанную в правоустанавливающем документе на такой земельный участок площадь более чем на минимальный размер, установленный в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования</p>	
<p>Статья 22. Предоставление сведений государственного земельного кадастра</p> <p>1. Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно</p>	<p>Статья 22. Предоставление сведений государственного земельного кадастра</p> <p>1. Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке, в том числе о земельном участке, государственный кадастровый учет которого был проведен в установленном порядке до вступления в силу настоящего Федерального закона, предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно, в срок не более чем через десять рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении указанных сведений.</p> <p>Выписки, содержащие сведения об определенном земельном участке, подготавливаются в форме кадастрового плана такого земельного участка.</p>	<p>См. § 1.5</p>

Продолжение табл.

Текст нормы до изменений	Текст нормы в редакции ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	Комментарий
	<p>Получение заявлений о предоставлении сведений государственного земельного кадастра подтверждается выдачей заявителям соответствующих расписок.</p> <p>В случае, если сведения государственного земельного кадастра о местоположении (об адресе), площади и (или) местоположении границ определенного земельного участка нуждаются в уточнении и (или) отсутствуют сведения о его разрешенном использовании и (или) принадлежности к категории земель, правообладателю такого земельного участка или уполномоченному им лицу одновременно с выпиской, предоставляемой ему в соответствии с правилами настоящей статьи, выдается справка о составе документов, которые необходимо подать в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для уточнения указанных сведений. Последующее уточнение указанных сведений осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, при подаче правообладателем такого земельного участка или уполномоченным им лицом в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки и перечисленных в указанной справке документов</p>	
Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»		
<p>Статья 3</p> <p><i>Ранее п. 2¹ отсутствовал</i></p>	<p>Статья 3</p> <p>2¹. Пункт 2 настоящей статьи не распространяется на случаи, если земельные участки на правах постоянного (бессрочного) пользования предоставлены:</p> <p>садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан;</p> <p>организациям, при которых до вступления в силу Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — Федераль-</p>	<p>См. § 1.1, 1.3, 1.4</p>