

ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
«СУТЯЖНИК»

Приватизация земельных участков

**Под ред. Н.А. Козловой, А.В.
Слюсаренко, Изд-во «Академии по
правам человека», 2003**

**Екатеринбург
2003**

Оглавление:

| | |
|---|-----------|
| ЧТО ТАКОЕ ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... | 3 |
| КАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НЕЛЬЗЯ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ. | 4 |
| Общий порядок приватизации земельных участков | 5 |
| РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. | 6 |
| ОСОБЕННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ различных земельных участков..... | 7 |
| Предоставление земельных участков для садоводства, огородничества и дачного хозяйства | 8 |
| Предоставление земельных участков в собственность граждан, обладающих ими на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения | 9 |
| Предоставление земельных участков, расположенных под зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности граждан и юридических лиц..... | 10 |
| Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства | 13 |
| Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта | 14 |
| Общая схема процедуры приватизации | 17 |
| 7 дней | 17 |
| 3 дня | 17 |
| Приложение № 1 | 18 |
| Приложение № 2 | 19 |
| Приложение № 3 | 23 |

ЧТО ТАКОЕ ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Приватизация земельных участков – это способ приобретения в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Объектами приватизации могут быть земельные участки и части земельных участков.

Существует различная классификация земельных участков. Наиболее важными для понимания процесса приватизации земли являются 4 вида классификации.

1. По цели использования:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для садоводства, огородничества и дачного хозяйства;
- для строительства и др.

2. По наличию у граждан прав на земельные участки:

- земельные участки, находящиеся у граждан на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- земельные участки, находящиеся у граждан на праве пожизненного наследуемого владения.

3. По наличию на земельном участке строений:

- земельные участки, расположенные под зданиями, строениями, сооружениями, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц.
- земельные участки свободные от зданий, строений, сооружений.

4. По признаку делимости земельного участка:

- делимый участок, т.е. земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории.
- неделимый участок, т.е. тот, который не может быть разделен.

КАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НЕЛЬЗЯ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ существуют земли, приватизация которых запрещена или ограничена.

Не подлежат приватизации земли, изъятые из оборота. Это земли государственных заповедников и парков, земли стратегического назначения, земли занятые воинскими и гражданскими захоронениями и другие земли, имеющие особое значение для безопасности и обороноспособности государства.

В соответствии с Земельным кодексом РФ не предоставляются в частную собственность земли ограниченные в обороте, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Земли, ограниченные в обороте, это земли в пределах особо охраняемых природных территорий, земли водного и лесного фонда, земли в границах закрытых административно-территориальных образований, земли, предоставленные для нужд организаций транспорта, для нужд связи и другие подобные.

Однако не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц. Так, например, в соответствии с Земельным кодексом РФ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности и земли иного специального назначения могут находиться в собственности граждан, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Субъектами приватизации земли выступают граждане и юридические лица.

Земельный участок может быть приватизирован на следующих правах:

- единоличная собственность (один собственник земельного участка),
- долевая собственность (каждый из собственников имеет право собственности на долю земельного участка),

- совместная собственность (это собственность супругов и лиц, которые ведут крестьянское (фермерское) хозяйство).

Общий порядок приватизации земельных участков

Земельным кодексом РФ установлен общий порядок приватизации земельных участков. Однако для каждого вида участка существуют особенности приватизации, о которых будет говориться далее.

Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Однако каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность земельный участок, находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или находящийся в его пожизненном наследуемом владении, при этом **взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается**.

Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подают заявления, в котором должны быть определены:

- цель использования земельного участка,
- его предполагаемые размеры,
- местоположение,
- испрашиваемое право на землю.

Также необходимо предоставить документы, удостоверяющие личность гражданина.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме земель изъятых или ограниченных в обороте.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления или по его поручению соответствующая землеустроительная организация (БТИ) на основании заявления, с учетом зонирования территорий в месячный срок обеспечивает изготовление проекта границ земельного участка и утверждает его.

Договор купли - продажи земельного участка заключается в недельный срок после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Юридические лица (в том числе, товарищества садоводов, огородников, дачников) 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 2004 года.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Договор купли-продажи и сам переход права подлежит государственной регистрации в Учреждении юстиции по государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. В соответствии с ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 11.04.2002) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" для регистрации необходимы следующие документы:

- решение о предоставлении в собственность земельного участка, вынесенное органами исполнительной власти;
- договор купли-продажи земельного участка;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются план земельного участка

и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. План земельного участка должен быть удостоверен органом, ответственным за проведение кадастровых работ.

В случае, если отсутствуют или не закончены работы по кадастровому учету земельного участка (отсутствует кадастровый номер, не установлены границы, не определено местоположение объектов недвижимости и коммуникаций на участке), государственная регистрация прав осуществляется при наличии плана участка, составленного на основании данных, имеющихся на момент государственной регистрации прав в органе кадастрового учета, в том числе натурального описания границ. До присвоения объекту недвижимого имущества кадастрового номера может использоваться условный номер, позволяющий однозначно идентифицировать указанный объект. Уточненные границы и площадь земельного участка могут быть внесены в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) участка.

Все документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления) и после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

ОСОБЕННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ различных земельных участков.

В Свердловской области порядок приватизации земельных участков регулируется Постановлением Правительства области от 14.05.2002 N 317-ПП (ред. от 06.05.2003) "О полномочиях исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность и пользование находящихся в государственной собственности земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, контролю по их использованию, изъятию и прекращению прав на них". Этим Постановлением утвержден Временный порядок действий исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность и пользование находящихся в государственной собственности земельных участков, расположенных на территории Свердловской области.

Государственным органом, который занимается приватизацией земельных участков гражданами, является **Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области в муниципальном образовании** (адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111. Тел: 71-81-61, факс: 72-73-09).

Предоставление земельных участков для садоводства, огородничества и дачного хозяйства

Граждане, желающие приобрести земельный участок в садоводческих, огороднических или дачных хозяйствах подают Представителю Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области необходимые документы:

- 1) заверенную копию свидетельства о государственной регистрации садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения;
- 2) заверенную копию проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения, утвержденного главой муниципального образования.
- 3) заявление;
- 4) документы, удостоверяющие личность.

Представитель Министерства в течение 3 дней после получения этих документов формирует землеотводное дело, готовит проект приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду членам садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения и направляет их в Министерство.

Решение о предоставлении земельных участков в собственность или аренду членам садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения принимается Министерством в форме приказа **в течение 14 дней** после получения указанных выше документов.

Заверенная копия такого приказа выдается заявителю для установления границ земельного участка на местности и проведения его государственного кадастрового учета, что проводится за счет заявителя.

Договор купли - продажи или аренды земельного участка, который по решению Министерства предоставлен для садоводства, огородничества, дачного хозяйства, заключается представителем

Министерства в течение 5 дней после представления садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединением кадастровой карты (плана) земельного участка.

Предоставление в собственность земельных участков, которые ранее были предоставлены садоводам, огородникам, дачникам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, а также предоставление земельных участков в собственность граждан, ведущих садоводство, огородничество или дачное строительство в индивидуальном порядке, получивших их ранее на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, осуществляется по решению органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан".

Предоставление земельных участков в собственность граждан, обладающих ими на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения

Заявитель предоставляет Представителю Министерства следующие документы:

- 1) заявления;
- 2) документов, подтверждающих нахождение у них земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения (государственный акт или свидетельство);
- 3) кадастровой карты (плана) земельного участка;
- 4) копии паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя.

В случае, если гражданин обратился за однократным бесплатным приобретением земельного участка в собственность, представитель Министерства обращается в филиал Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области с запросом о предоставлении сведений о наличии или отсутствии у заявителя в собственности земельных участков, приобретенных бесплатно из государственной собственности после 30 октября 2001 года.

В течение 3 дней после получения сведений из филиала Учреждения юстиции Представитель Министерства формирует землеотводное дело, готовит проект приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области о предоставлении земельного участка в собственность и направляет их в Министерство.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность гражданина, обладающего им на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, принимается Министерством в течение 14 дней после получения документов от заявителя.

Договор купли - продажи земельного участка с гражданами заключается представителем Министерства в течение 5 дней после получения заверенной копии приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В случае, если земельный участок, находящийся у гражданина на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, должен быть предоставлен ему бесплатно, договор купли - продажи не заключается, а решение о предоставлении земельного участка в собственность является основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Предоставление земельных участков, расположенных под зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности граждан и юридических лиц

Представитель Министерства осуществляет прием документов, необходимых для предоставления в собственность земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами, в следующих случаях:

- 1) при приобретении таких объектов недвижимого имущества из государственной собственности Свердловской области;
- 2) при предоставлении земельного участка для строительства таких объектов недвижимого имущества в соответствии с решением органа государственной власти Свердловской области.

В соответствии с Правилами распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07. 08.2002 N 576 "О порядке распоряжения

земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю", для предоставления в собственность или аренду земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность гражданами представляются:

- 1) заявление;
- 2) документы, удостоверяющие личность гражданина;
- 3) документы, подтверждающие размер площади здания, строения, сооружения и государственную регистрацию прав на них (либо на помещения в них);
- 4) кадастровую карту (план) земельного участка (при наличии).

В случае, если здание, строение, сооружение (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, принимается совместное заявление от этих лиц о приобретении данного земельного участка в общую долевую собственность либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В случае, если в здании, строении, сооружении, находящемся на неделимом земельном участке, помещений принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, принимается совместное заявление от этих лиц о приобретении данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка представитель Министерства на основании поданного заявления направляет главе муниципального образования обращение о подготовке проекта границ земельного участка и его утверждении с указанием его местоположения и площади участка.

Представитель Министерства в течение 3 дней после получения утвержденного главой муниципального образования проекта границ земельного участка формирует землеотводное дело, готовит и направляет вместе с ним в Министерство один из следующих актов:

- 1) проект распоряжения Правительства Свердловской области о предоставлении земельного участка в собственность, если принадлежащий гражданину на праве собственности объект недвижимости, расположенный на земельном участке, был приватизирован по решению Правительства Свердловской области;

- 2) проект приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области о предоставлении земельного участка в собственность, если принадлежащий гражданину на праве

собственности объект недвижимости, расположенный на земельном участке, был приватизирован по решению Министерства либо земельный участок под объектом недвижимости был предоставлен в соответствии с решением органа государственной власти Свердловской области;

3) проект приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области о предоставлении земельного участка в пользование (аренду, постоянное бессрочное пользование, безвозмездное срочное пользование), если земельный участок предоставляется в пользование гражданину или юридическому лицу.

Министерство осуществляет согласование проекта распоряжения Правительства Свердловской области и представляет его на рассмотрение Правительства Свердловской области в порядке, предусмотренном регламентом Правительства Свердловской области.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность гражданина, в собственности которого находится расположенное на земельном участке недвижимое имущество, решение о приватизации которого было принято Правительством Свердловской области, принимается Правительством Свердловской области.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность, в собственности которого находится расположенное на земельном участке недвижимое имущество, решение о приватизации которого было принято Министерством, а также если земельный участок под объектом недвижимости был предоставлен в соответствии с решением органа государственной власти Свердловской области, принимается Министерством.

Данные решения принимаются в течение 14 дней после получения документов, необходимых для предоставления земельного участка в собственность.

Заверенная копия приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области либо копия распоряжения Правительства Свердловской области с приложением проекта границ земельного участка направляется заявителю представителем Министерства для установления за счет заявителя границ земельного участка на местности и проведения его государственного кадастрового учета.

В случае, если земельный участок был заранее сформирован, Министерство до принятия решения о предоставлении его в собственность или пользование обращается к главе муниципального образования с запросом о наличии в отношении данного земельного

участка публичного сервитута, установленного по решению органов местного самоуправления.

В качестве продавца земельных участков выступает Свердловское областное государственное учреждение "Фонд имущества Свердловской области".

Договор аренды земельного участка заключается представителем Министерства с лицом, которому предоставлен земельный участок, в течение 5 дней после получения копии решения о предоставлении земельного участка либо в течение 5 дней после представления заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка.

Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства

Граждане, желающие приобрести земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, подают Представителю Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области необходимые документы:

- 1) заявление;
- 2) копию паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя.

Представитель Министерства не позднее следующего дня направляет:

- 1) главе муниципального образования обращение о подготовке проекта границ испрашиваемого земельного участка и его утверждении, в котором указываются предполагаемые размеры и место расположения испрашиваемого земельного участка;

- 2) в управление сельского хозяйства и продовольствия по муниципальному образованию запрос о возможности использования испрашиваемого земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, которое в течение 7 дней готовит и направляет представителю Министерства заключение о возможности или невозможности использования испрашиваемого земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства

Представитель Министерства в течение 3 дней после получения утвержденного главой муниципального образования проекта границ земельного участка и заключения управления сельского хозяйства и продовольствия по муниципальному образованию формирует землеотводное дело, готовит проект приказа министра по управлению имуществом Свердловской области о предоставлении земельного

участка в собственность или аренду для ведения личного подсобного хозяйства и направляет их в Министерство.

В случае, если земельный участок был заранее сформирован (проведено его межевание и государственный кадастровый учет), Министерство до принятия решения о предоставлении его в собственность или аренду обращается к главе муниципального образования с запросом о наличии в отношении данного земельного участка публичного сервитута, установленного по решению органов местного самоуправления. Решение о предоставлении земельного участка в собственность или аренду для ведения личного подсобного хозяйства оформляется приказом Министра по управлению государственным имуществом Свердловской области, копия которого вместе с проектом границ земельного участка выдается заявителю представителем Министерства для установления границ земельного участка на местности и проведения его государственного кадастрового учета. Установление границ земельного участка на местности и изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка проводится за счет заявителя.

Договор купли - продажи или аренды земельного участка с гражданами, которым предоставлен земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, заключается представителем Министерства в течение 5 дней после представления ими кадастровой карты (плана) земельного участка и подлежит государственной регистрации.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта

Прием заявлений о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта и копий документов, удостоверяющих личность гражданина осуществляет представитель Министерства.

Он же не позднее дня, следующего за днем получения заявления, направляет главе муниципального образования обращение о выборе земельного участка.

После получения акта выбора земельного участка, утвержденного главой муниципального образования, с прилагающимися к нему проектами границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора и расчетами убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных

участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства (в случае предполагаемого изъятия земельного участка для государственных нужд Свердловской области), представитель Министерства в течение 3 дней формирует землеотводное дело, готовит и направляет вместе с ним в Министерство проект приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта, если планируется предоставить земельный участок в собственность гражданина.

Министерство после получения этих документов направляет в Министерство строительства и архитектуры Свердловской области запрос о наличии публичного сервитута, установленного в отношении данного земельного участка по решению органов государственной власти Российской Федерации или органов государственной власти Свердловской области.

Министерство строительства и архитектуры Свердловской области в течение 7 дней готовит ответ на данный запрос и направляет его в Министерство.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в согласовании принимается Министерством в форме приказа министра в течение 14 дней после получения всех необходимых документов.

Заверенная копия такого приказа с приложением акта выбора земельного участка и проекта границ земельного участка или приказа об отказе в размещении объекта в течение 7 дней со дня его принятия выдается заявителю представителем Министерства для установления границ земельного участка на местности и проведения его государственного кадастрового учета, что также проводится за счет заявителя.

После проведения работ по установлению границ земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета представитель Министерства осуществляет прием от заявителей заявлений о предоставлении земельного участка для строительства вместе с кадастровой картой (планом) земельного участка.

Представитель Министерства в течение 3 дней после получения заявления и кадастровой карты (плана) земельного участка готовит и направляет вместе с указанными документами в Министерство проект приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области о предоставлении земельного участка для

строительства, если земельный участок предоставляется в собственность гражданина либо в аренду гражданину.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных нужд Свердловской области в проекте приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области или проекте распоряжения Правительства Свердловской области отдельным пунктом указывается решение об изъятии земельного участка в соответствующей форме.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или пользование гражданину принимается Министерством в форме приказа в течение 14 дней после получения документов от заявителя (заявления и кадастровой карты).

Договор купли - продажи или аренды земельного участка с гражданином, которому предоставлен земельный участок для строительства, заключается представителем Министерства в течение 5 дней после получения заверенной копии приказа министра по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Общая схема процедуры приватизации



**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИОБРЕТЕННЫЙ(Е) В
СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАНАМИ
И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ <*>**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 136-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 29.10.2001, N 44, ст. 4147), Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Российская газета, N 16, 26.01.2002) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 N 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" (Российская газета, N 148, 10.08.2002):

1. Предоставить в собственность

_____ (гражданин или юридическое лицо)

земельный участок из земель _____ (категория земель)

с кадастровым N _____,
находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____ (субъект

_____ Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица,
дом, _____, (далее - Участок)
строение и др., иные адресные ориентиры)

для использования в целях _____ (разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Решению, общей площадью _____ кв. м, находящийся на праве _____, на основании _____ (реквизиты правоустанавливающего документа)

2. Участок обременен публичным сервитутом, установленным для _____

_____ (вид ограниченного пользования Участком)

в соответствии с _____ (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут)

сроком на _____ (при установлении срочного сервитута) <*>.

3. _____ (Российский фонд федерального имущества (его региональное (межрегиональное) отделение); уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или специализированная организация) заключить договор купли - продажи Участка и направить копию договора в _____ (уполномоченный

на распоряжение земельными участками орган)

4. _____

(гражданин или юридическое лицо)

обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 28.07.97, N 30, ст. 3594).

Должностное лицо уполномоченного
на распоряжение земельными
участками органа
(подпись) _____

<*> Решение оформляется актом уполномоченного на распоряжение земельными участками органа.

<***> В случае установления публичного сервитута при принятии решения о приватизации земельного участка.

Приложение № 2

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ – ПРОДАЖИ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН(Ы) ОБЪЕКТ(Ы) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИБРЕТЕННЫЙ(Е) В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАНАМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

_____ " ____ 200_ г.
(место заключения договора)

На основании _____
(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными

участками органа)

(Российский фонд федерального имущества (региональное (межрегиональное) отделение Российского фонда федерального имущества); уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или специализированная организация)

в лице _____,
действующего на основании _____, именуемый в
дальнейшем "Продавец", и _____

(гражданин или юридическое лицо - собственник объекта(ов) недвижимого имущества,
расположенного(ых) на земельном участке)

в лице _____,
действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем "Покупатель", и именуемые в дальнейшем
"Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и
оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок из
земель

_____ (категория земель)

с кадастровым № _____,
находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____

_____ (субъект

Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица,

_____ (далее - Участок)

дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

для использования в целях _____,
(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к
настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей
площадью _____ кв. м, находящийся на праве _____,
на основании _____.

_____ (реквизиты правоустанавливающего документа)

1.2. На Участке имеются: _____.
(объекты недвижимого имущества их характеристика)

2. Плата по Договору

2.1. Цена Участка составляет _____ рублей.

2.2. Покупатель оплачивает цену Участка (пункт 2.1 Договора) в течение
7 календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

2.3. Полная оплата цены Участка должна быть произведена до регистрации
права собственности на Участок.

2.4. Оплата производится в рублях. Сумма платежа, за вычетом расходов
Продавца на продажу Участка в порядке и по нормам, установленным
Правительством Российской Федерации, перечисляется на счета органов
федерального казначейства Минфина России, открытые на балансовом счете

_____ (номер счета)

В платежном документе в поле "Назначение платежа" указывается код бюджетной классификации _____.

(номер кода)

Сведения о реквизитах счета:

а) наименование органа федерального казначейства _____;

б) № счета органа федерального казначейства _____.

2.5. Расходы на продажу Участка составляют _____ рублей
(сумма прописью)

и перечисляются _____.
(сведения о реквизитах счета)

2.6. Покупатель дополнительно оплачивает сумму налога на добавленную стоимость, предъявляемую Продавцом в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Ограничения использования и обременения Участка

3.1. Участок обременен публичным сервитутом, установленным для _____

_____ (вид ограниченного пользования Участком)

в соответствии с _____ (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут)

сроком на _____ <*>

3.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить цену Участка в сроки и в порядке, установленном разделом 2 Договора.

4.2.2. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок и сервитутов.

4.2.3. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей.

4.2.4. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на Участке.

4.2.5. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

5. Ответственность Сторон

5.1. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности и находящегося на Участке, с момента подачи заявки на приватизацию Участка до государственной регистрации права собственности на Участок.

5.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.2 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени из расчета ____% от цены Участка за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 2.4 Договора, для оплаты цены Участка.

6. Особые условия

6.1. Изменение указанного в пункте 1.1 Договора целевого назначения земель допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами.

6.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр находится у Продавца. Второй экземпляр находится у Покупателя. Третий экземпляр направляется в

(уполномоченный на распоряжение земельными участками орган)

6.4. Приложением к Договору является кадастровая карта (план) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Продавец: _____

Покупатель: _____

8. Подписи Сторон

Продавец: _____

(Ф.И.О.)

(подпись)

"__" _____ 200_ г.

Покупатель:

(Ф.И.О.)

(подпись)

"__" _____ 200_ г.

<*> Пункт включается в случае установления публичного сервитута при принятии решения о приватизации земельного участка.

Приложение № 3

ОСНОВНЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ВОПРОСЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЛИ ГРАЖДАНАМИ

Федеральные акты

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ
Опубликован: «Российская газета» № 211, 212 от 30.10. 2001 г.

2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"
Опубликован: «Российская газета» № 137 от 27.07.2002 г.

3. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 27.02.2003)
"О приватизации государственного и муниципального имущества"
Опубликован: «Российская газета» № 16 от 26.01 2001 г.

4. Постановление Правительства РФ от 07.08.2002 N 576
*"О порядке распоряжения земельными участками, находящимися
в государственной собственности, до разграничения
государственной собственности на землю"*
Опубликован: «Российская газета» № 148 от 10.08.2002 г.

5. Распоряжение Минимущества РФ от 02.09.2002 N 3070-р

"Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков"

Опубликовано: «Российская газета» № 191 от 09.10.2002 г.

7.РАСПОРЯЖЕНИЕ Минимущества РФ N 2881-р, РФФИ N 153 от 21.08.2002

"О порядке взаимодействия министерства имущественных отношений Российской Федерации и Российского фонда федерального имущества при приватизации находящихся в государственной собственности земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты недвижимости, находившиеся до их приватизации в федеральной собственности"

Областные акты

1. Областной закон от 29.12.1995 N 40-ОЗ (ред. от 23.07.2001)

"О регулировании земельных отношений на территории Свердловской области"

Опубликован: «Областная газета» от 06.02.1996 г.

2. Областной закон от 16.10.1995 N 23-ОЗ (ред. от 29.11.2002)

"О плате за землю на территории Свердловской области" (со Ставками земельного налога)

Опубликован: «Областная газета» от 24.10.1995 г.

3.Постановление Правительства области от 14.05.2002 N 317-ПП (ред. от 06.05.2003)

"О полномочиях исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность и пользование находящихся в государственной собственности земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, контролю по их использованию, изъятию и прекращению прав на них"

Опубликовано: «Областная газета» от 13.05.2003 г.