

Введение

Земля — ограниченный производственный ресурс, а также особый вид богатства, обладающий, способностью накапливать и увеличивать свою ценность с течением времени при условии рационального пользования и осуществления технологических инвестиций.

Актуальность темы исследования. Земельная реформа в России началась около 20 лет назад, она продолжает активно развиваться и на сегодняшний день, приватизация земельных участков является самым актуальным и проблемным направлением в земельной реформе России.

В конце 1980-х годов начался процесс приватизации государственного имущества. Начало приватизации земель было положено Законом РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374-1 «О земельной реформе», в соответствии с которым земельные участки колхозов могли передаваться в коллективную, долевую или совместную собственность сельскохозяйственным предприятиям и гражданам.

На данный момент земельная политика России направлена на продолжение приватизации земли, а так же на развитие и функционирование рынка земли, формирование системы многоукладного землевладения и землепользования. На данный момент времени, есть много земельных участков на которые собственники расположенных на них зданий до сих пор не оформили права. Со стороны государственного аппарата страны было немало шагов, которые бы способствовали оформлению этих участков, примером таких шагов, можно назвать «дачную амнистию».

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе приватизации земельных участков в Российской Федерации.

Предметом работы является система законодательных норм, которые устанавливают условия и порядок приватизации земельных участков в России, практика применения указанных норм, а также теоретические

источники, посвященные исследованию приватизации земельных участков в Российской Федерации.

Цель исследования - рассмотреть, проанализировать и всесторонне исследовать условия и порядок приватизации земельных участков в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели ставятся следующие задачи:

- Рассмотреть землю как ресурс и объект купли-продажи на земельном рынке;
- Рассмотреть историю земельных отношений;
- Изучить современное земельное законодательство;
- Проанализировать структуру и динамику земельного фонда России;
- Рассмотреть упрощенный порядок приватизации по «дачной амнистии» и выявить цель и предварительные итоги.

Проведенные исследования базировались на системно-синергетическом подходе к изучаемым процессам и объектам. В ходе исследований использовались методы системного анализа, экспертных оценок, экономико-статистический.

Информационно-эмпирической базой исследования послужили земельный кодекс Российской Федерации, федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», материалы научных публикаций и статей, монографий.

1 Исторические особенности организации использования земельных ресурсов в России

1.1 Земля как ресурс и как объект купли-продажи на земельном рынке

Земля — ограниченный производственный ресурс, а также особый вид богатства, обладающий, способностью накапливать и увеличивать свою ценность с течением времени при условии рационального пользования и осуществлении технологических инвестиций [1].

В экономической теории термин «земля» обозначает не только земельные угодья, пригодные для выращивания сельскохозяйственных культур, участков земли для несельскохозяйственного использования, а также природные ресурсы – леса, полезные ископаемые и водные ресурсы, которые люди используют в процессе производства

Если рассматривать землю как экономический ресурс, то можно выявить ряд особенностей [2]:

- Неограниченный срок службы;
- Новопроизводима;
- Не является продуктом человеческого труда;
- Недвижима, т.е. не поддается перемещению, свободному переводу из одной отрасли производства в другую;
- Повышает производительность при рациональном использовании.

Учитывая эти особенности, собственник земли имеет ряд преимуществ. В ходе земельных отношений между участниками возникает особый доход – земельная рента [3].

Как фактор производства земля уникальна, так как она ограничена, является недвижимой и имеет абсолютную неэластичность по цене, т.е. даже при значительном росте цен предложение земли останется фиксированным на рисунке 1. Следовательно, собственник земли получает доход в форме земельной ренты, которая является разновидностью чистой экономической ренты.

Земля, как и физический капитал, может сдаваться в аренду. Арендатор платит владельцу арендную плату за определенный срок использования земли. Арендная плата является ценой услуги земли.

Под воздействием спроса на услуги земли со стороны арендаторов определяется размер арендной платы и их предложения со стороны арендодателей (S_T). Спрос на земельные услуги, по аналогии со спросом на услуги труда и капитала, зависит от предельного дохода от земли (MRP_T) и арендной платы (P_T). Так как предельная доходность земли убывает, то кривая спроса на земельные услуги будет иметь отрицательный наклон. При снижении платы за аренду, будет наблюдаться рост количества арендуемой земли.

Специфика предложения земельных услуг состоит в том, что количество предлагаемой к сдаче в аренду земли (T) в целом фиксировано, т.е. не зависит от арендной платы. Поэтому функция предложения на земельном рынке — вертикальная линия [2].

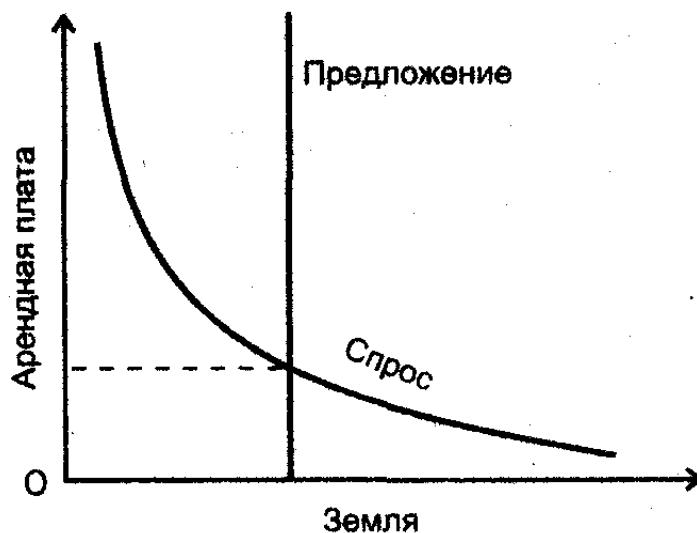


Рисунок 1 – Равновесие на рынке земли

При возникновении таких условий равновесная рыночная арендная плата (P^*T) будет зависеть от спроса на услуги земли со стороны арендаторов.

Землю можно не только сдавать в аренду, но и продавать. Покупка земли происходит для получения будущих доходов от владения ею. Значит, можно говорить о том, что рыночная цена земли будет равна приведенной стоимости приносимых ею в будущем доходов, которые определяются путем дисконтирования.

Поскольку земля может приносить доход вечно, то при неизменной процентной ставке (i) и постоянном доходе от сдачи земли в аренду (Pt) для исчисления сегодняшней цены земельного участка (P) можно использовать формулу $P = Pt / I$.

Земельный участок является объектом купли-продажи, если прошел государственный кадастровый учет. Заключая договор купли-продажи, продавец должен проинформировать покупателя о затруднениях в использовании участка.

Если продавец земельного участка заведомо предоставил покупателю ложную информацию о затруднениях и ограничениях использования земельного или предоставил иную информацию, которая может повлиять на решение покупателя о покупке, тогда покупатель может потребовать снижение цены на данный участок или вовсе расторгнуть договор купли-продажи земельного участка, а так же потребовать возмещение убытков [2].

Земельные отношения - совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей [4].

Земля ее с давних времен считалась основным источником богатства, она так же являлась признаком высокого социального положения в обществе и символом власти. Помимо того, что земельный участок можно использовать под строительство, а так же производить продукты питания и осуществлять экономическую деятельность. Так же земля расширяет возможности трудоустройства.

На практике земельные отношения проявляются в виде организованных юридически и экономически фиксированных связей людей и

организаций по поводу земли. Земельные отношения зависят от социальных и экономических форм государственного механизма. Так же следует обратить внимание на социально-экономический курс в населении страны и на общие цели развития.

Земельные отношения во все времена реализовывали общеэкономические установки и программы государства.

Юридические и физические лица являются субъектом земельных отношений. В свою очередь объектом земельных отношений является земельный участок, как средство производства и предмет труда, являющийся одновременно частью природной среды, среды обитания и пространственного базиса размещения недвижимости производственного и непромышленного назначения.

Экономический механизм регулирует земельные отношения и представляет собой комплексную систему рычагов и стимулов, которые воздействуют на интересы страны в нужном направлении. Законодательство Российской Федерации и субъектов Федерации – правовой механизм [5].

1.2 История земельных отношений в России

Собственность на землю стала приобретать большое значение с развитием государства. В IX в.. После объединения Новгородского и Киевского княжеств, сформировалось могущественное государство - Киевская Русь.

В истории невозможно четко отследить, когда началось разграничение земель и межевания у восточных славян. Знаки, разграничивающие территорию, не ставились, границей могли служить реки, ручьи. Когда начали сближаться границы территорий, появились межи и засечки на деревьях. Так же межой служили борозды, и специальный межевой знак «тамги» - определенным образом сложенные камни.

Межевание земель оформляло границы земли, как в правовом, так и в техническом аспекте.

Еще до принятия христианства в таких городах как: Киев, Новгород, Смоленск было известно о землеустройстве.

Первые межевщики появились во времена Московского царства, и являлись представителями боярских фамилий. Они должны были знать грамоту, законы, по которым проводилось межевание, а так же владеть геодезическими измерениями [6].

Первые описания российских земель, их площадь, состав, качество и местоположение появились во времена татаро-монгольского владычества, для целей обложения собственников земли налогами.

Когда свергли татаро-монгольское иго, появилась необходимость в проведении переписи. Перепись проводили «писцы», которые замеряли владения, как частных лиц, так и всего государства. В Московском, Новгородском и Псковском княжествах стали распространяться местные межевые законы.

В дальнейшем при Иване III Васильевиче (1440-1505 гг.), за службу, появилось вознаграждение – пожизненное владение землей. Таким образом, образовалась поместная система. Появление новых поместий и их разграничение стало проводиться на постоянной основе.

Иван Грозный утвердил первый писцовый наказ, который гласил, что необходимо замерить все поместья, а образовавшиеся излишки раздать бедным. Так же появился «писцовый наказ» - специальный документ о порядке проведения описаний, на основе которого и проводились работы. Дозорщики проверяли и исправляли ранее написанные описания, а мерщики занимались измерением земли. Поместная изба наблюдала за ведением всех дел, касающихся поместий и следила за ходом описания и межевания. Этот орган можно считать первым органом, который ведал земельно-кадастровыми работами. Через некоторое время этот орган переименовали в Поместный приказ, приказ имел право предоставить служилым людям землю во владение, так же при возникновении споров он являлся высшей инстанцией.

На Руси в XVI в. сформировались следующие формы землевладения и землепользования [7]:

- Феодальное (вотчинное и поместное). Вотчинное землевладение возникло в период удельных княжеств. Вотчиной можно распоряжаться на праве полной собственности, т.е. продать, подарить или завещать. Взамен, владельцы предоставляли государственной армии – вооруженных воинов. Соборное уложение 1649 г. выделяет три вида вотчин: родовые; вотчины, полученные за определенные заслуги; купленные за деньги. Поместное землевладение возникло при Иване III, а в XVII в. Стало занимать 80 % всех земель. Поместье предоставлялось служилым людям на срок службы, если человек оставлял место службы, то этот земельный участок передавался другим, так же поместье нельзя было дробить. В наследство можно передавать только старшему сыну;

- Крестьянское землевладение и землепользование;

- Монастырское и церковное землевладение. В XVI в. Монастырское землевладение сильно расширилось и стало представлять угрозу постной системе. По этому, в 1649 г. передача поместных земель церквям и монастырям полностью запрещена;

- Дворцовое и государственное землевладение. В XIV - начале XVIII вв. такие земли назывались черными. Дворцовые земли находились в собственности князя, и доходы с них шли на содержание князя и его семьи (дворца). Государственные земли считались собственностью государства, и доходы с этих земель поступали в казну.

В середине XVII в. Произошло закрепощение крестьян. Соборное уложение 1649 г. закрепило зависимость крестьян от феодалов или принцип крепостной наследственности. К концу XVII практически 90 % крестьян находились в крепостной зависимости. Феодал мог распоряжаться крестьянином по своему усмотрению.

В XV-XVI вв. появилась оброчная система ведения хозяйства. Крестьяне платили феодалу оброк либо услугами и продуктами, либо

деньгами за пользование землей. В дальнейшем оброк заменили барщиной, которая означала, что крестьянин должен работать на земле помещика от 3 до 6 дней в неделю.

В 1680 г. издали документ «Писцовый наказ», это документ предписывал валовое межевание. Документ был основан на проверке прав владельцев земли.

Во времена Петра I, проводилось переустройство поместной системы, и изменился порядок взимания налоговых сборов, что привело к снижению значимости кадастровых описаний. Так же был ликвидирован Поместный приказ. Межевание производилось по указу Сената и по просьбам частных лиц.

По указу 1714 г. ввелись понятия «недвижимая собственность» и «имение». В связи с этим помещики имели право в неограниченном порядке распоряжаться землей, и перестали быть обязанными служить на гос. должностях. В 1714 г. был издан Указ «О единонаследии в недвижимых имуществах», для укрепления феодального пользования землей, по этому указу земля переходила по наследству.

При Петре I изменилась система взимания земельного налога, которая упростилась с введением подушной подати, так как не нужно было количественно и качественно учитывать землю, так же произошло снижение затрат по сбору налога, налог платило все трудоспособное население государства, что, увеличивало государственные доходы. После отмены налога с земель, прекратились кадастровые описания. Отмена кадастровых описаний имела положительный эффект для государства, так как снизились расходы на кадастровые работы, но с другой стороны привела к возникновению споров и путанице в земельных отношениях [6].

Так же Петр I издал указы об изъятии в пользу государства части монастырских земель, а так же об ограничении роста церковного и монастырского землевладения.

В 1715 г. положено начало создания генеральной карты территории России и отдельные губернии. Работы по созданию карты продолжались до середины 40-х годов. Работы считались началом геодезической и межевой школы для первых русских геодезистов, которые создали в 1731-1739 годах базу для планов Москвы и Петербурга. В дальнейшем появился первый печатный атлас за всю историю России, который состоял из 20 карт.

В 1752 г. Императрица Елизавета Петровна издала Манифест о межевании земель.

Указом от 20 февраля 1765 г. Екатерина II создала особую Комиссию о государственном межевании, которой должна создать свод основных правил государственного межевания, которые соответствуют современным условиям. Если между соседями не возникали споры, то все земли после межевания закреплялись за владельцами. В процессе межевания все земли закреплялись за владельцами земли по их фактическому пользованию, если не возникали споры.

19 февраля 1861 г. царское правительство утвердило "Положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости" и Манифест о крестьянской реформе. Крестьянам, вышедшим из крепостной зависимости, предоставили личные и имущественные права состояния свободных сельских обывателей. За помещиками так же оставалось право собственности на все земли, которые им принадлежат. Эти земельные участки помещики могли предоставить в постоянное пользование крестьянам, крестьяне же использовали участки для выполнения повинностей перед государством и помещиком. Документ, указывающий количество земли и определявший отношения между помещиками и крестьянами назывался Уставной грамотой. В Уставной грамоте указывался размер земельного участка, которым пользовался крестьянин до реформы, а так же земли и угодья, которые остались у крестьянина при освобождении. На основании Уставной грамоты определялся размер выкупных платежей крестьян на землю.

Землеустроительные мероприятия в этот период включали в себя следующие действия [8]:

- определение размеров земельных наделов;
- установление повинностей с земельных наделов;
- составление уставных грамот;
- определение размеров выкупных платежей;
- отвод земельных наделов в натуре;
- разверстание и отграничение крестьянских земель от помещичьих владений.

Издание Указа, позволявшего закреплять за собой свой надел, положило начало Столыпинской аграрной реформе.

Реформе предшествовал манифест 3 ноября 1905 г. об отмене выкупных платежей с 1 января 1906 г. наполовину, а с 1 января 1907 г. - полностью (по положениям реформы 1861 г. с этого момента земля переходила в собственность крестьян) [1].

Столыпин 9 ноября 1906 г., царским указом провел отмену закона 1893 г. о неприкосновенности общины. После этого крестьяне, выходя из общины, получали в свою личную собственность, ту часть земли, которая им причиталась. Чтобы поощрять выход из общины, крестьянам предоставлялись льготы.

Проведение указа было возложено на специальные губернские и уездные землеустроительные комиссии. Указ 9 ноября 1906 г. преследовал решение двух задач [7]:

1. Создать в деревне крепкие крестьянские хозяйства на собственной земле, которые могли бы стать опорой царизма;
2. Добиться подъема сельского хозяйства.

Крестьянский банк мог продавать крестьянам часть государственных и удельных земель по указу царя, для того, чтобы ослабить земельную нужду. С целью создания отрубного и хуторного хозяйства, Крестьянский

банк мог купить у помещиков земли и продавать их крестьянам под небольшой процент.

Одним из компонентов новой аграрной политики было массовое переселение крестьян на восточные окраины страны. Закон 6 июля 1904 г. предоставлял крестьянам возможность переселения, но для этого следовало пройти сложную процедуру получения разрешения на переселение [8].

9 марта 1906 г. Николай II утвердил положение Совета министров «О порядке применения закона 1904 г.», введившее свободу переселения.

29 мая 1911 г. был издан закон о землеустройстве, который должен был форсировать разрушение общины. По этому закону землеустройство могло проводиться независимо от того, укреплена или нет наделная земля в собственность, селение, в котором проведено землеустройство, объявлялось перешедшим к наследственному участковому владению.

Изначально цели, которые поставило правительство, не реализовались. В стране стало образовываться многообразие форм землевладения и землепользования, которые не были четко организованны, что способствовало неурядицам в земельных отношениях.

После окончания мирового кризиса в сельском хозяйстве, начался рост цен на зерно, и в 1907 году отменили выкупные платежи, что значительно улучшило положение в русской деревне.

Декрет о земле стал первым документом, который изменил земельный строй, существовавший до 1917 г., а так же провозгласивший безвозмездное отчуждение земли в пользу тех, кто трудится на ней. Декрет о земле способствовал трудностям при снабжении городов продовольствием, ликвидации помещичьего землевладения, а так же способствовал тому, что землю можно было сдавать внаем, следовательно, появлялась возможность в наемном труде.

14 февраля 1919 г. ВЦИК утвердил специальное постановление, получившее название «Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию».

30 октября 1922 г. 4-я сессия ВЦИК приняла Земельный кодекс РСФСР, который существенно изменил земельную политику, привел ее в соответствие с новыми задачами хозяйственного строительства в деревне.

Земельная реформа в России 1990 г.

К началу реформ 1990-х гг. в стране сформировался многоцелевой государственный земельный кадастр как единая интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, направленная на решение задач управления в различных сферах экономики. Начавшиеся в 1990-х гг. земельные преобразования в России выявили серьезные пробелы в теории и методах ведения земельного кадастра, которые были обоснованы монопольной собственностью государства на землю, административно-командной системой управления, централизованным распределением ресурсов [10].

В России сельское хозяйство являлось основной отраслью экономики, и земли сельскохозяйственного назначения имели особое значение как средство производства сельскохозяйственной продукции. Доминирующим субъектом права частной собственности на такие земли выступали колхозы и иные формы коллективных хозяйств — сельскохозяйственные производители.

В советское время права на землю предоставлялись в основном гражданам, проживающим в сельской местности. Это право приусадебного землепользования, пользование участками для индивидуального огородничества, пользование сенокосами, выпасами.

1997 г. ознаменовался важным для развития земельных отношений в Российской Федерации событием: принятием в июле Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (вступившим в силу в феврале 1998 г.). Закон установил основные принципы и порядок государственной регистрации прав на недвижимость и формирования единой системы регистрации, исключив из этой системы органы Госкомзема России.

В 1998-2001 гг. был принят ряд важных законов: «О государственном земельном кадастре», «О землеустройстве», «О разграничении государственной собственности на землю» и Земельный кодекс Российской Федерации, значительно продвинувшие проблемы формирования земельных отношений в стране.

В России в 1991-2001 гг.:

- возникло приблизительно 275 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств;
- расширение сельских населенных пунктов;
- создание фонда перераспределения земельных участков;
- начало процесса приватизации земельных участков под предприятиями;
- принятие законодательных земельных актов;
- начался рыночный оборот земель;
- введение платы за пользование землей;
- стала формироваться автоматизированная система ведения государственного земельного кадастра;
- рост индивидуального жилищного строительства.

2 Современное состояние рынка земли в России

2.1 Современное российское земельное законодательство

Земельное законодательство.

- Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из Земельного Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации;

- Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному Кодексу;

- Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить Земельному Кодексу, федеральным законам;

- Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных Земельным Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регуливающими земельные отношения;

- На основании и во исполнение Земельного Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права;

- На основании и во исполнение Земельного Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права [11].

Участники земельных отношений.

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными законами.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков [11].

Объекты земельных отношений.

1. Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

2. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально

определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки [11].

Состав земель Российской Федерации.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов - признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса [11].

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном Земельным Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности [11].

Образование земельных участков.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в

соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке [11].

Собственность на землю граждан и юридических лиц.

1. Собственностью граждан и юридических лиц являются земельные участки, приобретенные по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами [11].

Государственная собственность на землю.

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным Кодексом и федеральными законами [11].

Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016).

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

2. Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

3. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе.

4. Кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе.

5. В соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

6. Положения настоящего Федерального закона не применяются в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, предприятий как имущественных комплексов.

7. Положения Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» применяются в

отношении подземных сооружений, если иное не предусмотрено федеральным законом [12].

2.2 Структура и динамика земельного фонда в России

По итогам первого полугодия 2015 года по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости было зарегистрировано 11 994 566 прав, сделок, ограничений и обременений на недвижимое имущество, из них сделок по земельным участкам 4 914 034. По сравнению с первым полугодием 2014 года виден рост, так как в 2014 году было зарегистрировано 11 572 574 операции с недвижимым имуществом и из них 4 600 355 сделки по земельным участкам [13].



Рисунок 2 – Доля сделок по земельным участкам в первом полугодии 2014 года

Доля сделок по земельным участкам в первом полугодии 2015 года

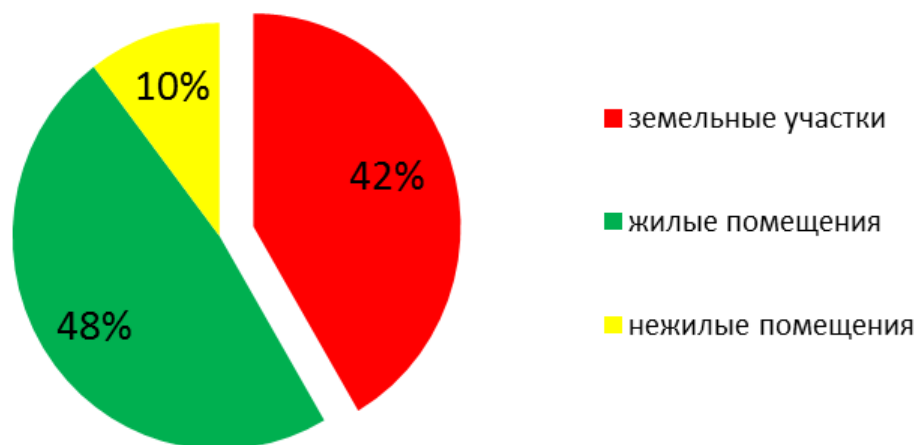


Рисунок 3 – Доля сделок по земельным участкам в первом полугодии 2015 года.

Из рисунков 2 и 3 видно, что количество сделок по земельным участкам возросло на 2 %.

При ведении государственного кадастра недвижимости (ГКН) по земельным участкам, зданиям, сооружениям, помещениям и объектам незавершенного строительства в первом полугодии 2015 года совершено 23 353 125 учетных действий при ведении ГКН, а именно по земельным участкам 10 093 607 [13].

Далее посмотрим динамику по сделкам с земельными участками за весь 2015 год. По сравнению с 2014 годом количество зарегистрированных сделок с земельными участками возросло, так как в 2014 году было совершено 10 136 110 сделок, а в 2015 году – 10 482 013. Рост произошел на 2 %, что видно на рисунке 4 [14].

Количество зарегистрированных сделок с земельными участками в 2014 и 2015 г.г. в %

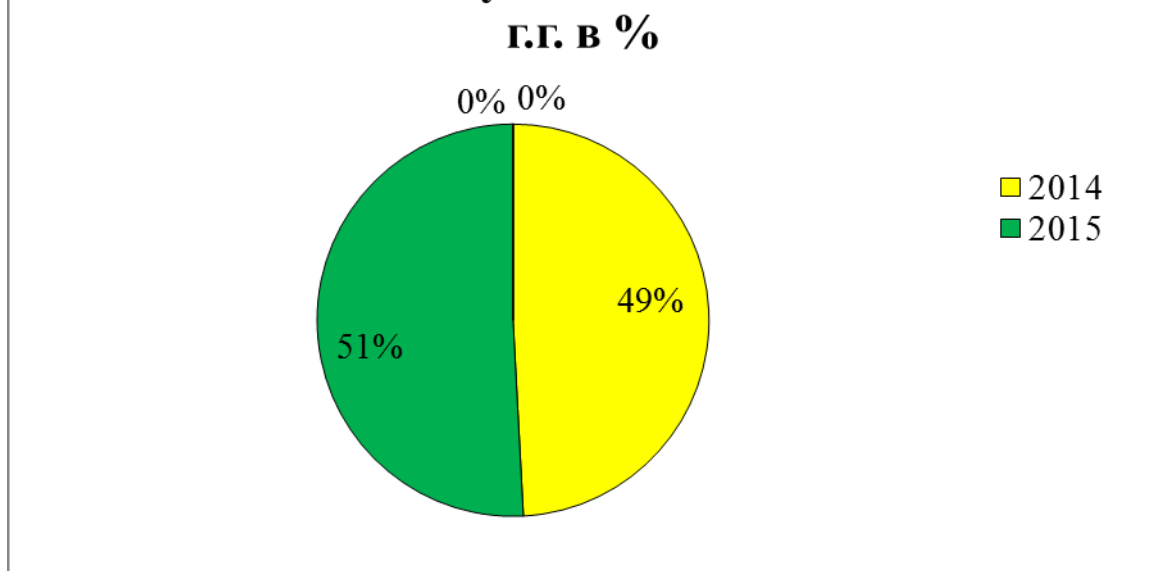


Рисунок 4 – количество зарегистрированных сделок с земельными участками в 2014 и 2015 г.г. в %.

Далее посмотрим предоставление основных государственных услуг за 2014 и 2015 год и их динамику. Данные представлены в таблице 1. Наиболее отрицательную динамику имеют учетные действия при ведении государственного кадастра недвижимости (ГКН) по земельным участкам, зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства, она составила -11,5 %. А положительную динамику сведения, предоставленные из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), составила 17,4 %.

Сведения, предоставленные из ГКН (включая сведения по внутриведомственным запросам территориальных органов Росреестра) увеличились на 14,6 %, а зарегистрированные права, сделки, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество уменьшились на 1,9 %.

Таблица 1 - Предоставление основных государственных услуг.

Название показателя	Январь-декабрь 2015 года	Январь-декабрь 2014 года	Динамика (%)
Зарегистрированные права, сделки, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество	25 039 034	25 534 570	- 1,9
Учетные действия при ведении государственного кадастра недвижимости (ГКН) по земельным участкам, зданиям, сооружениям, помещениям, объектам незавершенного строительства	49 136 963	55 526 194	-11,5
Сведения, предоставленные из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)	42 944 594	36 594 176	17,4
Сведения, предоставленные из ГКН (включая сведения по внутриведомственным запросам территориальных органов Росреестра)	32 325 762	28 208 513	14,6

Значительное увеличение в январе-декабре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года количества сведений, выданных из ЕГРП и ГКН, объясняется ростом популярности услуг, оказываемых в электронном виде, а также ростом количества запросов федеральных, региональных

органов власти и органов местного самоуправления в рамках межведомственного взаимодействия.

Кроме того, увеличение количества сведений, предоставленных из ГКН, связано с началом исчисления с 2015 года налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости в ряде субъектов Российской Федерации. Так, за январь-декабрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года почти в два раза выросло количество выданных справок о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Сведения об объектах недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРП, представлены в таблице 2. По земельным участкам в период 2014-2015 гг. наблюдается спад с 33 529 751 до 31 046 141 участка, но если рассматривать от общего количества зарегистрированных в ЕГРП объектов недвижимости, то доля земельных участков остается на прежнем уровне.

Таблица 2 – Сведения об объектах недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРП

Название показателя	По состоянию на 01.01.2016	По состоянию на 01.01.2015
Всего объектов недвижимости, в том числе:	99 024 426	92 810 450
жилые помещения	51 167 626	48 280 250
земельные участки	33 529 751	31 046 141
нежилые здания (строения)	8 577 964	8 193 214

Сведения об объектах недвижимости, внесенных в ГКН, можно увидеть в таблице 3.

Таблица 3 – Сведения об объектах недвижимости, внесенных в ГКН

Название показателя	По состоянию на 01.01.2016	По состоянию на 01.01.2015
Всего объектов недвижимости, из них:	156 455 007	154 041 204
земельные участки	57 207 364	55 655 216
объекты капитального строительства	99 247 643	98 385 988

За январь-декабрь 2015 года зарегистрировано 679 197 договоров участия в долевом строительстве (в январе-декабре 2014 года – 846 753 договора).

Количество зарегистрированной ипотеки жилья за тот же период составило 1 179 093 (в январе-декабре 2014 года – 1 463 522).

За 12 месяцев 2015 года количество регистрационных действий (зарегистрированных прав), совершенных в упрощенном порядке («дачная амнистия»), составило 785 018 прав (в январе – декабре 2014 года – 867 908 прав) [14].

3 Приватизация земель в упрощенном порядке

3.1 Дачная амнистия: цель, порядок и предварительные итоги

С 1 марта 2015 года порядок приватизации участков в огороднических, садоводческих и дачных объединениях стал еще более простым и доступным. Однако нужно отметить, что такой порядок будет действовать лишь до конца 2018 года.

«Дачной амнистией» называют упрощенный правовой механизм для регистрации права собственности на ряд земельных участков и жилых недвижимых объектов, введенный федеральным законом от 30.06.2006 года № 93-ФЗ. Что касается жилья (а именно индивидуальных жилых домов), срок действия дачной амнистии продлен до 01.03.2018 года (ранее ее планировалось завершить к марту 2015-го). Это значит, что до этой даты, возможно, будет зарегистрировано право на дом, даже если на него нет разрешения на ввод в эксплуатацию. Оформляя собственность на дом позже этой даты, этот документ придется представлять в регистрирующий орган [15].

Главная задача «дачной амнистии» – на законодательном уровне способствовать созданию упрощенного порядка оформления в собственность граждан находящихся в их личном пользовании земельных участков и возведенных на них домов и строений.

На множество земельных участков, предоставленных гражданам на правах постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, права собственности оформлены так и не были. За многие годы фактического владения этими участками их хозяева успели построить на земле, которую «по умолчанию» считали своей, садовые и дачные домики, возвести хозяйственные постройки и прочие строения. Но при этом так и не обзавелись документами, подтверждающими права на землю и то, что на ней построено.

До поры до времени это не создавало никаких неудобств. Но с началом становления рыночной экономики и формирования земельного рынка такая юридическая неопределенность стала мешать налаживанию гражданского оборота недвижимости. Возникла необходимость создания правового механизма, позволяющего хозяевам существующих де-факто объектов недвижимости придать им статус де-юре, вывести из тени, легализовать. Важной частью конструкции этого механизма стал закон о дачной амнистии.

Еще одна функция дачной амнистии – сглаживание противоречий и острых углов, возникающих в связи с таким распространенным явлением как захват земли.

Ситуация, когда при регистрации прав собственности на земельный участок выясняется, что его площадь в правоустанавливающих документах отличается от фактической, встречается не так уж редко.

Алгоритм выхода из нее в своем Письме от 15 июня 2010 г. № 14-4670-ГЕ дала Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. В случае если эта разница не превышает минимальный размер, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (а если таковой не установлен – десять процентов площади участка), и при отсутствии иных оснований для отказа в государственной регистрации, право собственности на такие земельные участки может быть зарегистрировано.

Вполне достаточно доказать, что этими «лишними» сотками пользовались долгое время. В качестве доказательства можно использовать свидетельства соседей и правления дачного кооператива, квитанции об уплате налога.

Дачная амнистия в первую очередь адресована гражданам. Благодаря ей любой желающий получает возможность совершать сделки с принадлежащей ему недвижимостью, конвертируя землю и ранее вложенный в нее труд в деньги. Даже если по какой-то причине, до того, как

воспользоваться дачной амнистией, он не зарегистрировал свои права собственности, не имел необходимых правоустанавливающих (или вообще никаких) документов.

Но не меньше, чем граждане в проведении дачной амнистии заинтересованы государство, бизнес и общество.

Их общий интерес заключается в росте земельного рынка и гражданского оборота земли как важных драйверов развития всей экономики.

Регистрация недвижимости означает увеличение базы налогообложения. Каждый оформленный в собственность участок – это дополнительные налоговые поступления в бюджет. Поэтому не удивительно, что государство заинтересовано в вовлечении в дачную амнистию как можно большего числа объектов недвижимости.

Часть экспертов считает, что граждан необходимо обязывать регистрировать права собственности (на сегодняшний день дачная амнистия – право, а не обязанность). Ведь если поставить на кадастровый учет даже половину неучтенной недвижимости, бюджет дополнительно получит многие миллионы рублей.

Тем не менее, наделять дачную амнистию какими-то сверхъестественными возможностями не следует. С юридической точки зрения предлагаемый ею механизм государственной регистрации прав на недвижимое имущество не столь уж кардинально отличается от обычной (без признаков амнистии) процедуры. Просто законодательством предусмотрен минимальный комплект документов, которые заявитель должен подать в регистрирующий орган с тем, чтобы стать законным правообладателем своей недвижимости.

Но сделать возможным невозможное дачной амнистии не под силу. Нельзя, например, зарегистрировать дом при отсутствии права собственности на землю – для оформления строения необходим кадастровый паспорт.

Кроме того, существует еще один механизм - бесплатная приватизации дачных, садовых и огородных земель, введенный тем же 93-ФЗ, однако изначально ее предельный срок в законодательстве ограничен не был. И вот 23.06.2014 года бесплатную приватизацию участков все-таки ограничили - действовать дачная амнистия на землю будет до 31.12.2020 года.

Дачная амнистия охватывает большое число объектов недвижимости. Но не все. Важнейший из вовлеченных в ее орбиту сегментов недвижимости — земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ в октябре 2001 года.

Смогут ли их владельцы воспользоваться преимуществами дачной амнистии, зависит от правового режима и вида разрешенного использования земельных участков. Ответ будет положительным, если земля предоставлена на правах собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. А также, если в акте, свидетельстве или ином устанавливающем (удостоверяющем) право гражданина на участок документе, вид права, на котором он был предоставлен, не указан или определить его невозможно.

На арендаторов (лиц, владеющих и пользующихся земельными участками по договорам аренды или субаренды), обладателей сервитута (лиц, имеющих ограниченное право пользования земельными участками) и части землепользователей (а конкретно, тех из них, кто владеет и пользуется земельными участками на праве безвозмездного срочного пользования) — дачная амнистия не распространяется.

«Признаются» дачной амнистией следующие виды разрешенного использования земли: для ведения личного подсобного хозяйства, для индивидуального жилищного строительства, для индивидуального гаражного строительства, для дачного хозяйства, садоводства, огородничества. На земельные участки с другими видами разрешенного использования дачная амнистия не распространяется.

Используя механизм дачной амнистии, можно в упрощенном порядке зарегистрировать права собственности на создаваемые или уже созданные объекты недвижимости, для строительства и реконструкции которых не требуется выдача разрешения на строительство. В частности, это гаражи, расположенные на земельных участках, предоставленных физическим лицам для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Или дачные (садовые) дома, построенные на земельных участках, предоставленных для ведения дачного хозяйства или садоводства.

Еще один сегмент недвижимости, попадающий под действие дачной амнистии, – объекты индивидуального жилищного строительства, возведенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или расположенных в границах населенных пунктов и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Это могут быть как уже построенные дома, так и объекты незавершенного строительства.

Действие дачной амнистии распространяется также на производственные, бытовые и иные здания и сооружения, используемые для производства и переработки сельскохозяйственной продукции в личном подсобном хозяйстве.

Эксперты отмечают, что квартиры и дома (дачи), бесплатно приватизированные россиянами по дачной амнистии, поспособствовали тому, что граждане России «чаще европейцев являются собственниками сразу нескольких объектов недвижимости» — 32,3 % российских домохозяйств, владеют недвижимостью помимо основного жилья.

С 01.03.2015 года действуют существенные поправки в закон о «дачной амнистии».

Они касаются граждан – членов садоводческих, огороднических и дачных товариществ и кооперативов, которые давно приобрели участок в товариществе или кооперативе, но до сих пор не оформили его в собственность. Новые правила позволяют получить участок в собственность

совершенно бесплатно. При этом не имеет значения, когда вы стали членом товарищества или кооператива.

Дачная амнистия на землю

Теперь внимательно смотрим правоустанавливающий документ на участок и ищем сведения о том, на каком праве он предоставлен. Если такой информации нет, то по общему правилу участок считается предоставленным на праве собственности, за исключением случаев, когда законодательно предусмотрено, что данные участки не могут находиться в собственности граждан.

Если надел предоставлен на праве пожизненно наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, то его можно оформить в собственность.

Но здесь следует помнить про ограничения: не могут быть зарегистрированы на праве собственности участки, которые изъяты из оборота или находятся в ограниченном обороте.

Но как быть, если документов на участок нет вообще? В этом случае необходимо обратиться в орган местного самоуправления и попросить выписку из хозяйственной книги. Именно эта выписка и будет правоустанавливающим документом на ваш надел. Но если и в этой книге нет сведений об участке, то придется выкупить землю по рыночной стоимости.

На практике встречаются ситуации, когда земельные наделы находятся в собственности у садового товарищества. В этом случае для оформления права собственности гражданин должен обратиться в соответствующий орган местного самоуправления с заявлением[16].

К заявлению прикладываются:

- описание границ участка (составляется заявителем);
- решение правления товарищества о том, что данный участок принадлежит заявителю и описанные им границы имеют место быть.

- если ранее никто из членов данного товарищества не обращался за оформлением права собственности, то орган вправе запросить у товарищества учредительные документы (в частности, справку из ЕГРЮЛ) и правоустанавливающие документы на участок.

Срок рассмотрения заявления не должен превышать 14 дней [15].

Дачная амнистия на жилой дом

Сначала рассмотрим правила оформления в собственность жилых домов, являющихся объектами индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и построенных на участке, предоставленном для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства.

Градостроительный кодекс РФ уточняет, что «результатом» ИЖС должен быть отдельно стоящий дом, высотой не более 3 этажей, предназначенный для проживания одной семьи [16].

Для того чтобы оформить право собственности на жилой дом - объект ИЖС, который находится на участке, предоставленном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства, гражданин должен подать соответствующее заявление в территориальный орган Росреестра по месту нахождения участка.

К заявлению прикладываются следующие документы:

- документ об оплате госпошлины (госпошлина составляет 200 рублей, но если вы дополнительно оформляете земельный участок, то прибавляйте еще 200 руб.);

- паспорт заявителя;
- доверенность на представителя;
- кадастровый паспорт на объект строительства;
- правоустанавливающий документ на земельный участок. Он предоставляется только в том случае, если земельный участок не зарегистрирован в установленном законом порядке. Если же сведения об участке есть в ЕГРП, то такой документ не прикладывается к заявлению [15].

До 01.03.2018 года для оформления в собственность жилого дома - объекта ИЖС не требуется представлять разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

Заявление со всеми необходимыми документами может быть представлено лично заявителем либо его представителем или направлено по почте. Заявитель или его представитель может предоставить в Росреестр лично или направить по почте. При отправке пакета документов по почте подпись гражданина на заявлении должна быть удостоверена нотариусом.

Иной порядок действует, если вы планируете оформить в собственность не объект ИЖС, а обычный дачный или садовый домик, построенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства. Для строительства на таких наделах не требуется даже получения разрешения.

Следовательно, в этом случае документы, которые понадобятся для регистрации – это свидетельство о праве на земельный участок (о праве собственности, о праве пожизненного наследуемого владения или о праве постоянного (бессрочного) пользования) и декларация на постройку.

Но если ваш земельный участок уже зарегистрирован и сведения о нем содержатся в ЕГРП, то свидетельство предоставлять не нужно. Однако если свидетельство старого образца, то при написании заявления на регистрацию оригинал стоит взять с собой [17].

Декларацию на объект недвижимости заявитель заполняет самостоятельно. Ее образец можно взять на официальном сайте Росреестра или получить в любом территориальном органе Росреестра.

Причем органы Росреестра не проверяют сведения, внесенные гражданином в декларацию; никакой выездной проверки осуществляться не будет.

Сложности при оформлении недвижимого имущества по дачной амнистии:

Сведения, указанные в правоустанавливающих документах на участок относительно площади надела, расходятся с тем, что есть на самом деле. Связано это с тем, что в начале 90-х годов прошлого века наделы выдавались без соответствующих замерений, можно сказать, «на глаз». В данном случае нужно проводить межевание участка. Законодатель «разрешает» увеличивать общую площадь участка. Но, увеличение может быть не более чем на 1 величину минимально допустимого размера участка для конкретной категории земель. Если границы и вовсе не определялись в установленном законом порядке, то увеличение возможно не более чем на 10% площади участка, которая зарегистрирована в государственном кадастре недвижимого имущества [16].

Продление действия Закона о дачной амнистии – довольно неплохое подспорье тем, кто еще не успел оформить право собственности на объекты недвижимости.

Кроме того, в отличие, например, от приватизации, по дачной амнистии можно оформить неограниченное число объектов.

Минимум документов, единое окно подачи заявлений и быстрота проведения оформления прав собственности – вот главные плюсы дачной амнистии, которые и являются определяющими при выборе гражданами данного способа регистрации.

3.2 Процедура приватизации дачного участка

Приватизация – это способ передачи земельного участка из государственной в частную собственность при соблюдении определенной процедуры, установленной законодательством [18].

Изменения законодательства в 2015-2016 году, касающиеся порядка приватизации земель с марта месяца 2015 года начал действовать новый закон «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ». Согласно новому порядку государственная собственность передается в частные руки по другому — стали

регулировать отношения между субъектами, задействованными в перераспределении государственных земель. Появилась возможность пользоваться землей без предоставления участка в собственность. Внесены уточнения в этапы образования земельных участков, в сделки, в которых задействована земля. В Гражданский кодекс ввели новую статью, которая предусматривает отделение объекта, который не достроили из-за того, что истек срок действия аренды с государственным земельным участком.

Законодательством предусмотрено, что все земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения (за исключением самовольных построек) должны быть приватизированы или арендованы у государства. При этом особый порядок предусмотрен для тех, кто является собственником зданий, расположенных на земельном участке.

В среднем процесс приватизации может занять около 6 месяцев. Сначала собираем определенный законом пакет документов и передаем его в соответствующий орган Росреестра (Федеральной регистрационной службы). Там в течение 14 дней документы рассматриваются, и принимается решение о передаче/отказе в передаче прав собственности участка. 1 месяц требуется на разработку кадастрового плана. В течение 1 недели заключается договор передачи земельного участка (в случае если участок передается безвозмездно) или договор купли-продажи земельного участка (в случае если участок передается за плату) [19].

Приватизация дачного участка требует подготовки определенных документов и посещения ряда инстанций. В результате приватизации владелец дачного участка становится его законным собственником и получает документы, подтверждающие право распоряжения землей и садовым домом.

Нередко бывает, что владельцы участков в дачном товариществе или кооперативе не имеют на руках никаких бумаг помимо садовой (членской) книжки. Однако этот документ подтверждает лишь их принятие в члены

садоводческого объединения и никоим образом не удостоверяет права на земельный участок.

Между тем участки земли относятся к недвижимому имуществу, а, следовательно, права на них должны быть надлежащим образом оформлены и зарегистрированы. Иначе при совершении сделок с участком или при переходе его по наследству могут появиться всевозможные проблемы.

Приватизация дачного участка происходит на следующих условиях [19]:

- Земельный надел передается в собственность члена дачного или садоводческого объединения бесплатно;
- Садоводы и дачники обладают правом на приватизацию земли независимо от даты принятия их в члены кооператива или товарищества;
- Приватизация участка возможна, если садоводческое объединение получило земельную территорию ранее 30 октября 2001 г.;
- Приватизации не подлежат участки, полностью изъятые из оборота или ограниченные в обороте.

Процедура приватизации садового участка: основные стадии и документы.

Процесс оформления земельного надела в собственность включает несколько последовательных стадий.

Первая и ключевая стадия приватизации – обращение в подразделение местной администрации, которое занимается имущественными и земельными вопросами. При этом понадобятся документы:

- Заявление о предоставлении земли в собственность (форма этого документа обычно разрабатывается самим органом местного самоуправления);
- Схема расположения участка относительно соседних участков (этот документ составляется самим владельцем участка и утверждается председателем кооператива);

- Справка, решение, выписка из протокола собрания либо иной документ, выданный председателем дачного объединения и подтверждающий, что земельный надел принадлежит именно данному гражданину.

Орган местной администрации в срок не более 14 дней рассматривает поданные документы и принимает решение о предоставлении земли.

Вторая стадия — оформление кадастрового паспорта участка в Кадастровой палате. Для того чтоб заказать изготовление этого документа, понадобится решение о предоставлении в собственность земли, а также все те документы, которые представлялись в местный орган власти. Кроме того, понадобится справка за подписью председателя кооператива о размере участка. При этом важно отметить, что дачники и садоводы освобождены от обязанности проведения межевания и представления в Кадастровую палату межевого плана.

Итоговая стадия — регистрация права собственности в Росреестре. Для этого понадобятся кадастровый паспорт, решение о предоставлении участка и квитанция об уплате пошлины за регистрацию. В течение 10 дней на основании поданных документов будет оформлено свидетельство на право собственности [20].

Для регистрации права на дачный или садовый дом его владельцу нужно лишь обратиться непосредственно в подразделение Росреестра. Там ему будет предложено заполнить 2 экземпляра декларации об объекте недвижимости можно посмотреть в приложении А.

В декларации хозяин объекта отражает определенные сведения о нем:

- название строения (дачный дом, баня и т. д.);
- адрес местонахождения;
- площадь (замеры владелец дачи проводит самостоятельно);
- кадастровый номер земельного участка, на котором расположена дача;
- количество этажей;

- материал, из которого построены стены;
- наличие подключения к инженерно-техническим сетям [21].

Кроме того, при обращении в Росреестр необходимо представить:

- удостоверение личности хозяина дачи;
- квитанцию об уплате пошлины;
- правоустанавливающий документ на участок земли, на котором

находится строение [21].

На основании данного пакета документов служба Росреестра регистрирует право собственности на дачу и выдает соответствующее свидетельство.

Заключение

Правовое регулирование предоставления прав на землю занимает важное место в системе государственно-правового воздействия на общественные отношения. Эффективность правового регулирования выражается в соотношении между результатами правового регулирования и стоящей перед ним целью - установление субъективного материального права на землю.

Следует признать, что в процессе становления законодательства о приватизации земельных участков принципам приватизации земли не уделялось достаточного внимания. Ситуация изменилась с принятием Земельного кодекса РФ. Были закреплены принцип государственного регулирования приватизации земельных участков, принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, принцип возмездности приобретения земельных участков в собственности.

В СССР, где не было частной собственности, дачные наделы выдавались гражданам или их объединениям на правах пожизненного наследования и бессрочного пользования.

В 90-е годы, когда правовая система новой России еще не сформировалась, а старая не давала достаточных оснований, земля раздавалась без всяких на то юридических прав.

Только с 2001 года была подведена законодательная база под земельную собственность. Однако что же делать с теми не оформленными в собственность владениями, которые граждане получили в предыдущие десятилетия?

Новый Земельный кодекс РФ решил этот вопрос, установив так называемую «дачную амнистию».

В 2015 году было принято решение о продлении «дачной амнистии» до 2020 года.

Продление действия Закона о дачной амнистии – довольно неплохое подспорье тем, кто еще не успел оформить право собственности на объекты недвижимости.

Кроме того, в отличие, например, от приватизации, по дачной амнистии можно оформить неограниченное число объектов.

Минимум документов, единое окно подачи заявлений и быстрота проведения оформления прав собственности – вот главные плюсы дачной амнистии, которые и являются определяющими при выборе гражданами данного способа регистрации.

Список используемых источников

1. Земля. [Электронный ресурс] / Сайт словарь экономических терминов. URL: <https://tochka.com/info/glossary/?srch=ЗЕМЛЯ> (Дата обращения: 2.05.2016);

2. Земля как экономический ресурс. [Электронный ресурс] / Лекции по микроэкономике 2015. URL: <http://finlit.online/mikroekonomika-uchebniki/1zemlya-kak-ekonomicheskij-18078.html> (Дата обращения: 2.05.2016);

3. Земельная рента. [Электронный ресурс] / Сайт словарь экономических терминов. URL: <https://tochka.com/info/glossary/?srch=ЗЕМЕЛЬНАЯ+РЕНТА> (Дата обращения: 2.05.2016);
4. Земельные отношения. [Электронный ресурс] / Сайт словарь экономических терминов. URL: <https://tochka.com/info/glossary/?srch=ЗЕМЕЛЬНЫЕ+ОТНОШЕНИЯ> (Дата обращения: 2.05.2016);
5. Особенности земли как объекта правового регулирования. [Электронный ресурс] / Сайт библиотекарь. URL: <http://www.bibliotekar.ru/zemelnoe-pravo-1/7.htm> (Дата обращения: 2.05.2016);
6. А.А.Варламов, С.А. Гальченко. Основы кадастра недвижимости : учебник для студ. учреждений высш. проф. Образования. М.: Издательский центр «Академия», 2013.— 57 С.;
7. Л.В. Жукова. История России с древнейших времен до настоящего времени: учебное пособие / Л.В. Жукова. – М.: Издательство «Экзамен», 2007. – 318 С.;
8. К. М. Крохина. История России / К. М. Крохина. – М.: Издательский центр «ЭКСМО», 2012. – 224 С.;
9. Столыпинская аграрная реформа. [Электронный ресурс] / Сайт история России, всемирная история. URL: http://www.istorya.ru/book/uchebnik01/9_2_3.php (Дата обращения: 2.05.2016);
10. Аграрная и другие реформы Столыпина. [Электронный ресурс] / Сайт история России, кратко. URL: <http://historykratko.com/reformy-stolypina-kratko> (Дата обращения: 2.05.2016);
11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ [Электронный ресурс] // Гарант: информационно правовое обеспечение. URL: <http://base.garant.ru/12124624/> (Дата обращения: 3.05.2016);
12. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) [Электронный ресурс] // Консультант плюс: справочная правовая

система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_70088/ (Дата обращения: 3.05.2016);

13. Итоги 1 полугодия 2015 года по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости. [Электронный ресурс] / Сайт Росреестр России. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-podvodit-itogi-1-polugodiya-2015-goda-po-registratsii-prav-i-kadaastrovomu-uchetu-nedvizhim/> (Дата обращения: 10.05.2016);

14. Итоги 2015 года по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости. [Электронный ресурс] / Сайт Росреестр России. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-podvodit-itogi-2015-goda-po-registratsii-prav-i-kadaastrovomu-uchetu-nedvizhimosti/> (Дата обращения: 10.05.2016);

15. А. В. Кошкина. Порядок приватизации дачного участка в 2015 году. [Электронный ресурс] / Сайт Народный советник. URL: http://sovetsnik.consultant.ru/privatizaciya/poryadok_privatizacii_dachnogo_uchastka_v_2015_godu/ (Дата обращения: 11.05.2016);

16. Г. Д. Никифоров. Приватизация земельного участка. [Электронный ресурс] / Сайт народный советник. URL: http://sovetsnik.consultant.ru/zemlya/kakie_nuzhny_dokumenty_dlya_besplatnoj_privatizacii_zemelnogo_uchastka/ (Дата обращения: 11.05.2016);

17. А. П. Бочаров. Продление дачной амнистии. [Электронный ресурс] / Сайт народный советник. URL: http://sovetsnik.consultant.ru/zemlya/dachnaya_amnistiya_prodlena_do_2018_ili_2020_goda/ (Дата обращения: 11.05.2016);

18. Приватизация. [Электронный ресурс] / Сайт словарь экономических терминов. URL: <https://tochka.com/info/glossary/?srch=ПРИВАТИЗАЦИЯ> (Дата обращения: 2.05.2016);

19. Разгосударствление и приватизация собственности. [Электронный ресурс]. / Сайт Grandars. ru. URL:

<http://www.grandars.ru/student/nac-ekonomika/privatizaciya.html> (Дата обращения: 11.05.2016);

20. Н. А. Воробьев. Как приватизировать земельный участок [Электронный ресурс] / Сайт Юрист: правовой портал. URL: <http://iurist.su/privatizirovat-zemelnyj-uchastok/> (Дата обращения: 12.05.2016);

21. Е. А. Осинцев. Приватизация земли. Онлайн консультация. [Электронный ресурс] / Сайт YouTube. ru. URL: https://www.youtube.com/watch?v=fYd7UEZfp_Q (Дата обращения: 12.05.2016);

22. В. В. Милосердов. Реформаторы! Доколь крестьянину ждать цивилизованного оборота земли? [Электронный ресурс] / Сайт Милосердова Василия Васильевича. URL: <http://vladimir.miloserdov.name/articles/page-28.html> (Дата обращения: 12.05.2016);

23. А.Г. Николаева. Льготы в чистом поле [Электронный ресурс] / Российская газета RG. RU. URL: <http://www.rg.ru/2014/04/22/vostok.html> (дата обращения: 12.05.2016);

24. Коваленко Е. Г. Региональная экономика и управление: учеб. пособие. СПб.: Питер, 2005. 288 с.;

25. В. А. Шульга. Национальная экономика. М.: РЭА, 2002. 223 с.;

26. Б.Л. Радыгин, М.М. Махмудова. [Электронный ресурс] / Переходная экономика. Учебное пособие. 2003. URL: <http://uchebnik-besplatno.com/uchebnik-economics/perehodnaya-ekonomika-uchebnoe.html> (дата обращения 15.05.2016);

27. А.Н. Анисимов. Переходная экономика как особый тип разбалансированного рыночного хозяйства // Экон. наука совр. России. - 1999. - N 2. - С.23-29;

28. Маршалл А. Принципы экономической науки. - М.: Прогресс, 1991. с. 69.;

29. Приватизация земли: правила упрощенного порядка. [Электронный ресурс] / Сайт YouTube.ru. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=bJBKu1Ad99g> (Дата обращения: 20.05.2016);

30. С. Саяпин. Дачная амнистия: что она дает и чем грозит? [Электронный ресурс] / Сайт YouTube.ru. URL: https://www.youtube.com/watch?v=uV_8F1AzBi0 (Дата обращения: 20.05.2016);

31. И. Волков. Дачная амнистия – лазейка для граждан?! [Электронный ресурс] / Сайт YouTube.ru. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=BwkXcKvNJSE> (Дата обращения: 20.05.2016);

32. Г.А. Волков. Принципы земельного права России / Г.А. Волков. - М.: Норма, 2005. - 342 с.;

33. Корнеев, А.Л. Сделки с земельными участками: Учебное пособие / А.Л. Корнеев. - М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006. - 340 с.;

34. Шатрова, О.В. Правовое регулирование приватизации земельных участков в поселениях / О.В. Шатрова. - М.: Проспект, 2006. - 376 с.;

35. А. Леонов. Дачная амнистия. [Электронный ресурс] / Сайт YouTube.ru. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=yhHRX0IKEUY> (Дата обращения: 20.05.2016).