

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

СПРАВОЧНИК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

3-е издание



ЦЕНТР
ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ



В. В. Щёлоков

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

СПРАВОЧНИК ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

3-е издание

Санкт-Петербург

«БХВ-Петербург»

2014

УДК 347.235
ББК 65.32-5
Щ46

Автор:

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

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

Щёлоков В. В.

Щ46 «Дачная амнистия» и новые правила приватизации земельных участков. Справочник землепользователя. 3-е изд., перераб. и доп. — СПб.: БХВ-Петербург, 2014. — 63 с.

ISBN 978-5-9775-2765-1

Данная брошюра подготовлена председателем совета директоров «Центра юридической поддержки землепользователей» В. В. Щёлоковым и призвана помочь всем землепользователям, землевладельцам и собственникам земельных участков разобраться в их правах на землю, в вопросах наследования земли, грамотно распорядиться участком или закрепить права на землю, которые ранее не были оформлены надлежащим образом. Необходимость издания брошюры продиктована тем, что на территории нашей страны уже действует новый Земельный кодекс Российской Федерации — закон, которого общество ожидало уже десять лет и который внес серьезные коррективы в практику земельных отношений.

Из этой брошюры вы узнаете также, для чего нужен кадастровый номер на земельный участок, что такое кадастровый план земельного участка и зачем проводить межевание земли. Кроме того, здесь можно найти ответы на наиболее часто задаваемые гражданами вопросы.

УДК 347.235
ББК 65.32-5

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
1. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ	7
1.1. Зачем приватизировать земельный участок.....	7
1.2. Необходимые документы и порядок приватизации земельных участков	11
2. КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	13
3. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА САДОВОДСТВ	16
Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ-01-03)	18
Охранные зоны электропередач ГОСТ 12.1.051—90 ССБТ. Электробезопасности.....	19
4. НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЛИ	21
4.1. Общие вопросы наследования	21
4.2. Наследование по завещанию и закону	22
4.3. Принятие наследства, время и место открытия наследства.....	25
4.4. Документы для регистрации права собственности и раздел земельного участка между наследниками.....	26

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ И ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО И ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ	28
Статья 48. Федеральный закон № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан»	28
Статья 49. Федеральный закон № 66-ФЗ	29
Статья 50. Федеральный закон № 66-ФЗ	29
Статья 7.1. КоАП РФ Самовольное занятие земельного участка.....	30
Статья 7.2. Уничтожение специальных знаков.....	30
Статья 8.6. Порча земель	30
Статьей 47 ФЗ-66 предусмотрена ответственность садоводов, огородников или дачников за нарушение действующего законодательства:	31
6. ОТВЕЧАЕМ НА ВАШИ ВОПРОСЫ	33
7. «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ».....	46
7.1. Послабления в регистрации земельных участков и строений, расположенных на них.....	46
7.2. Цена межевания будет расти.....	52
7.3. Наступило 1 сентября 2006 года... ..	53
7.4. Первые итоги дачной амнистии... ..	55
ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!	59

ПРЕДИСЛОВИЕ

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

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

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

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

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

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

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

1. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ

1.1. ЗАЧЕМ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

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

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

Однако следует иметь в виду, что в интересах каждого гражданина, имеющего право на бесплатное получение используемого им земельного участка в собственность, — осуществить это пра-

во. Определенного срока на переоформление не установлено в связи с очень большим количеством граждан, имеющих это право. Практически все граждане, использующие в тех или иных целях земельные участки, получили их в свое время во владение или пользование. У многих граждан возникают сложности со сбором документов, необходимых для переоформления права на земельный участок, документы либо утрачены и требуется их восстанавливать, либо оспорены в суде заинтересованными лицами. Но тем не менее все граждане должны произвести указанное переоформление, так как это отвечает в первую очередь их интересам.

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

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

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

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

С введением в действие Земельного кодекса граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ). Земельные участки могут быть предоставлены в аренду только их собственниками (п. 2 ст. 22 ЗК РФ). Также не допускается внесение права постоянного пользования земельным участком в уставные (складочные) капиталы коммерческих и некоммерческих организаций.

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

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

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

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

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

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях

продаваемого участка и об ограничениях его использования (ст. 37 Земельного кодекса РФ).

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

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

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

Садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, аренды или срочного пользования, не может быть отказано в приватизации таких земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность.

Приватизация садовых, огородных и дачных земельных участков может осуществляться за плату или бесплатно в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п. 1 и 2 ст. 28 № 66-ФЗ).

1.2. НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельное законодательство Российской Федерации предусматривает несколько способов приобретения земельных участков в частную собственность, в зависимости от того, у кого земельный участок приобретается: из государственной или муниципальной собственности (приватизация).

Приватизация земельных участков осуществляется в форме переоформления ранее возникших прав постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения — на право собственности; в форме выкупа земельного участка, занятого зданием, сооружением, находящимся в частной собственности, собственником данного здания, сооружения, а также в форме покупки земельного участка на торгах.

Субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления приняты соответствующие нормативные акты, устанавливающие детальный порядок переоформления права постоянного пользования и пожизненного наследуемого владения.

Заявление о переоформлении права постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения на земельный участок — на право аренды или право собственности направляется гражданином или юридическим лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который в течение месяца должен принять соответствующее решение.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность гражданина или подтверждающий государственную регистрацию юридического лица (нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица);
- 2) выписка из протокола заседания уполномоченного органа юридического лица о назначении руководителя, заверенная печатью юридического лица, или доверенность представителя на право действовать от имени заявителя с указанием даты ее выдачи (в случае представления интересов другим лицом);

- 3) нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации или иного документа в соответствии с законодательством о праве собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на оформляемом земельном участке (при наличии таких объектов), и нотариально заверенная копия документа о праве на земельный участок;
- 4) кадастровый план земельного участка;
- 5) решение соответствующего органа управления хозяйственного общества о приобретении земельного участка в собственность в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с действующим законодательством и учредительными документами хозяйственного общества (например, решение общего собрания садоводческого некоммерческого товарищества, выраженное в протоколе).

Приведенный перечень документов не является исчерпывающим. Орган исполнительной власти и местного самоуправления муниципального образования может также потребовать Устав садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения, списки членов такого объединения, проект организации и застройки территории с внесенными уточнениями и мерами границ.

При предоставлении заявителем документов, не соответствующих установленным требованиям, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления муниципального образования возвращает эти документы заявителю в месячный срок с обоснованием причин возврата.

Если документы отвечают установленным требованиям, указанные органы в месячный срок со дня подачи заявления принимают решение о переоформлении права постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения на земельный участок — на право аренды или право собственности. Это решение является основанием для выдачи гражданину и садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению свидетельств, удостоверяющих их право на землю, которое подлежит государственной регистрации.

2. КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В связи с тем, что в последнее время в центральных и региональных печатных изданиях появилась противоречивая информация, а также прозвучали выступления различных политических деятелей и журналистов, посвященные проблемам кадастровой съемки и оформления кадастровой карты (плана) на земельный участок, считаю необходимым разъяснить следующее.

Государственный кадастровый учет земельных участков — это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Согласно п. 1 и 2 ст. 7 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», «государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории РФ, до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительным».

Статьей 19 вышеназванного закона определяется порядок проведения государственного кадастрового учета земельных уча-

стков — он проводится по месту нахождения земельных участков в обязательном порядке на всей территории РФ, по единой методике.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя:

- проверку представленных заявителями документов;
- составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель;
- присвоение кадастровых номеров земельным участкам;
- изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков;
- формирование кадастровых дел.

Составной частью *кадастрового дела* является *межевое дело*, которое формируется по результатам межевания земельного участка.

Межевание земельного участка — это мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности. Таким образом, проведение процедуры межевания является необходимым условием формирования кадастрового дела и изготовления кадастровой карты (плана) земельного участка.

Подробный порядок проведения межевания изложен в следующих основных документах:

- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 8.04.1996;
- «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.04.2003 с изменениями от 18.04.2003;
- Приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представленных для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет».

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям (землепользователям) выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Единый государственный реестр и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускается.

Абзац 2 п. 1 ст. 17 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит требование, согласно которому в качестве обязательного приложения к документам, необходимым для государственной регистрации прав, является кадастровый план земельного участка с указанием кадастрового номера.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (абзац 4 п. 3 ст. 12 № 122-ФЗ).

3. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА САДОВОДСТВ

Планировка и застройка территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан осуществляются в соответствии с установленным земельным и градостроительным законодательством, правилами землепользования и застройки, системой государственных органов и правил.

- ❑ Согласно п. 4.7 СНиП 30-02-97, расстояние от застройки на территории садоводческих (дачных) объединений (СНТ) до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.
- ❑ Пункт 5.1. Ограждение территории СНТ не следует заменять рвами, канавами, земляными валами.
- ❑ Пункт 5.3. На территорию СНТ с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 — не менее 2 въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4,5 м, калитки — не менее 1 м.
- ❑ Пункт 5.7. На территории СНТ ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть: для улиц — не менее 15 м; для проездов — не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части — 6 м. Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц — не менее 7 м, для проездов — не менее 3,5 м.

- ❑ Пункт 5.9. Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования СНТ должны быть предусмотрены противопожарные водоемы или резервуары вместимостью, в метрах кубических, при числе участков до 300 — не менее 25, более 300 — не менее 60.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями и группами жилых строений на участках, расположенных на противоположных сторонах проезда, должны соответствовать показателям в представленной таблице:

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон, негорючие материалы	6	8	10
Б	То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	10

- Пункт 6.6. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
- Пункт 6.7. Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:
 - от садового дома — 3 м;
 - от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м;
 - от других построек — 1 м;
 - от стволов высокорослых деревьев — 4 м;
 - от стволов среднерослых деревьев — 2 м;
 - от кустарника — 1 м.
- Пункт 6.8. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
 - от садового дома и погреба до уборной — 12 м;
 - до душа, бани и сауны — 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства — 8 м;
- до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани и сауны — 12 м;
- от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы — 7 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

- Пункт 6.9. Допускается примыкание хозяйственных построек к садовому дому. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в садовый дом.
- Пункт 6.10. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому или хозяйственным постройкам.

ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ППБ-01-03)

- Согласно п. 18, граждане предоставляют в порядке, установленном законодательством РФ, возможность государственным инспекторам по пожарному надзору проводить обследование, проверку принадлежащих гражданам хозяйственных, жилых и иных помещений и строений в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности.
- Пункт 23. Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда.

О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделения пожарной охраны и выставлять указатели направления объезда.

- Пункт 31. СНТ с количеством участков не более 300 для целей пожаротушения должны иметь переносную пожарную мотопомпу, с количеством участков от 300 до 1000 — прицепную пожарную мотопомпу, а с количеством участков свыше 1000 — не менее 2 прицепных пожарных мотопомп.
- Пункт 59. Не допускается прокладка и эксплуатация воздушных линий электропередач (в том числе временных и проложенных кабелем) над горючими кровлями, навесами.
- Пункт 94. При наличии на территории СНТ или вблизи ее (в радиусе 200 м) естественных или искусственных водоисточников (реки, озера, градирни, бассейны и т. п.) к ним должны быть устроены подъезды с площадками (пирсами) с твердым покрытием размерами не менее 12×12 м, для установки пожарных автомобилей и забора воды в любое время суток.
- Пункт 95. Использование для хозяйственных и производственных целей запаса воды, предназначенного для нужд пожаротушения, не разрешается.
- Пункт 113. У каждого жилого строения рекомендуется устанавливать емкость (бочку) с водой или иметь огнетушитель.
- Пункт 124. При закрытии дач, садовых домиков на длительное время электросеть должна быть обесточена, вентили баллонов с газом должны быть плотно закрыты.

Уважаемые садоводы! Не забывайте, что пожары происходят в садоводствах, как правило, по причине грубого игнорирования несложных правил противопожарной безопасности.

ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ

ГОСТ 12.1.051—90 ССБТ. ЭЛЕКТРОБЕЗОПАСНОСТИ

- Пункт 2.1. Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали, указанном в приведенной ниже таблице:

Напряжение линии, кВ	Расстояние, м
До 1	2
До 20	10
От 20 до 35	15
От 35 до 100	20
От 110 до 220	25
От 220 до 500	30
От 500 до 750	40
От 750 до 1150	55

- Пункт 2.2. Охранная зона вдоль подземных кабельных линий электропередачи устанавливается в виде участка земли, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии по горизонтали 1 м от крайних кабелей.

4. НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЛИ

4.1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ НАСЛЕДОВАНИЯ

Согласно ст. 35 Конституции РФ, право наследования гарантируется государством, при этом все граждане Российской Федерации имеют равные права в области наследственного права независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

Юридические гарантии реализации наследственных прав предусмотрены нормами российского законодательства, регулируемыми наследственные правоотношения. Данные нормы закреплены в Гражданском кодексе РФ (раздел 5 «Наследственное право»), порядок юридического оформления наследственных прав граждан также определен в Основах законодательства РФ о нотариате. Кроме того, к рассматриваемым правоотношениям применяются нормы Семейного кодекса РФ и Гражданского процессуального кодекса РФ, в частности, при разрешении споров, связанных с правом наследования.

Наследование является одним из наиболее распространенных способов перехода прав собственности граждан на земельные участки. В Российской Федерации наследование осуществляется по закону и по завещанию (ст. 1111 ГК РФ), при этом наследование по закону имеет место тогда и постольку, когда и поскольку оно не изменено завещанием, а также в иных случаях, установленных Гражданским кодексом РФ, в частности, в случае признания наследства выморочным в соответствии со ст. 1151 ГК РФ.

Наследование земельных участков осуществляется только в отношении тех земельных участков, которые принадлежат насле-

додателю (завещателю), на момент смерти на праве собственности или если он обладает правом пожизненного наследуемого владения земельным(ми) участком(ми). Таким образом, несмотря на запрет в предоставлении гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ, наследование остается единственным основанием возникновения права пожизненного наследуемого владения земельными участками. Кроме того, наследование права пожизненного наследуемого владения возможно только по закону.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения наследникам переходит также находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения.

С 1 января 2006 г. вступил в силу Федеральный закон № 78-ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения».

Этот закон отменяет налог с имущества, переходящего в порядке наследования как по закону, так и по завещанию. Кроме того, отменяется налог на доходы в денежной и натуральной форме, получаемые от физических лиц в порядке дарения, за исключением случаев дарения недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей и паев. Также полностью освобождаются от налогообложения доходы, полученные в порядке дарения, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками.

К близким родственникам относятся наследники первой и второй очереди, то есть дети, супруг(а) и родители дарителя, полнородные и неполнородные братья и сестры дарителя, его бабушка и дедушка как со стороны матери, так и со стороны отца.

4.2. НАСЛЕДОВАНИЕ ПО ЗАВЕЩАНИЮ И ЗАКОНУ

Завещание является единственным способом выразить свою волю на случай смерти в отношении принадлежащего гражданину имущества. Завещание может быть совершено гражданином, об-

ладающим в момент его совершения полной дееспособностью, при этом оно должно быть совершено лично наследодателем, так как завещание через представителя действующим законодательством не допускается.

Назначение завещания состоит в том, чтобы определить порядок перехода всего наследственного имущества или его части к определенным лицам (физическим, юридическим, Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям). Наследодатель сам решает, кому завещать земельный участок, он может любым образом определить доли наследников в наследстве, лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону, не объясняя причины своего решения. Завещатель обладает правом в любой момент изменить или отменить совершенное им завещание и не обязан сообщать кому-либо о его содержании, совершении, отмене или изменении.

Анализ положений главы 62 ГК РФ «Наследование по завещанию» позволяет классифицировать завещательные распоряжения граждан по следующим видам:

- 1) завещание, совершенное в письменной форме и удостоверенное нотариусом или иными должностными лицами, уполномоченными, в силу ГК РФ либо иного закона, совершать соответствующие нотариальные действия (главными врачами, капитанами судов, начальниками мест лишения свободы, начальниками экспедиций, командирами воинских частей). Однако завещание, удостоверенное не нотариусом, должно быть, как только для этого представится возможность, через органы юстиции направлено лицом, его удостоверившим, нотариусу по месту жительства наследодателя (ст. 1124, 1125 и 1127 ГК РФ);
- 2) закрытое завещание, составленное в письменной форме, собственноручно написанное и подписанное завещателем, который вправе не знакомить других лиц, включая нотариуса, с его содержанием (ст. 1126 ГК РФ);
- 3) завещание в чрезвычайных обстоятельствах, составленное в простой письменной форме, когда гражданин, который находится в положении, явно угрожающем его жизни, в силу сложившихся чрезвычайных обстоятельств лишен возможности удостоверить завещание надлежащим образом (ст. 1129 ГК РФ).

Завещание является сделкой строгой формы, следовательно, любое распоряжение, совершенное гражданином без соблюдения правил ГК РФ о завещании, не может быть признано законным и не повлечет те юридические последствия, которые предусмотрены действующим законодательством в случае наследования по завещанию.

Помимо наследования по завещанию, основанием для возникновения прав на наследство является закон. Согласно абзацу 2 ст. 1111 ГК РФ, наследование по закону имеет место тогда и постольку, когда и поскольку оно не изменено завещанием, а также в иных случаях, установленных ГК РФ.

Действующим ГК РФ расширен круг граждан, которые могут быть призваны к наследованию по закону. В ст. 1142—1145 ГК РФ установлено восемь очередей наследников, которые призываются к наследованию в порядке очередности, установленной законодательством.

Наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей, то есть если:

- наследники предшествующей очереди отсутствуют;
- никто из них не имеет право наследовать;
- все они отстранены от наследования в соответствии со ст. 1117 ГК РФ как недостойные наследники;
- все они лишены наследства;
- все они отказались от наследства.

Наиболее часто наследство переходит к наследникам первой и второй очереди.

Наследники первой очереди: дети, супруги и родители наследодателя (ст. 1142 ГК РФ).

Наследники второй очереди: полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его бабушка и дедушка, как со стороны матери, так и со стороны отца (ст. 1143 ГК РФ).

Наследники одной очереди наследуют в равных долях, за исключением наследников, наследующих по праву представления. Первые три очереди наследования включают наследников, которые наследуют по праву представления, — это потомки тех наследников по закону, которые умерли до открытия наследства или одновременно с наследодателем.

4.3. ПРИНЯТИЕ НАСЛЕДСТВА, ВРЕМЯ И МЕСТО ОТКРЫТИЯ НАСЛЕДСТВА

Для того чтобы земельный участок стал собственностью лица, к которому он переходит в порядке наследования по закону или по завещанию, потребуется совершение ряда юридически значимых действий.

Для приобретения наследства наследник должен его принять. Принятие наследства является фактом, отражающим волю наследника вступить в права владения, пользования и распоряжения имуществом после смерти наследодателя, основываясь на законе или на завещании. Согласие принять наследство может быть выражено в двух формах.

1. Подача нотариусу по месту открытия наследства или должностному лицу, уполномоченному законом выдавать свидетельства о праве на наследство, заявления о его принятии или о выдаче свидетельства о праве на наследство.
2. Фактическое принятие наследства, под чем, согласно п. 2 ст. 1153 ГК РФ, понимается:
 - вступление наследника во владение или в управление наследственным имуществом;
 - принятие наследником мер к сохранению имущества, к защите его от посягательств или притязаний третьих лиц;
 - осуществление наследником расходов за свой счет на содержание имущества;
 - оплата наследником за свой счет долгов наследодателя или получение наследником от третьих лиц причитающейся наследодателю суммы.

Местом открытия наследства признается последнее постоянное место жительства наследодателя. Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории РФ, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в РФ признается место нахождения такого наследственного имущества или большей его части.

В течение шести месяцев со дня открытия наследства наследник может принять наследство. Наследник, пропустивший срок для принятия наследства, вправе подать в суд заявление о восстановле-

нии этого срока. Суд может удовлетворить ходатайство наследника и признать его принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам, и при условии, что этот наследник обратился в суд в течение шести месяцев после того, как отпали причины пропуска срока для принятия наследства.

По истечении шести месяцев после открытия наследства нотариус выдает наследникам земельного участка свидетельство о праве на наследство. Данное свидетельство является основанием для государственной регистрации права собственности наследника на земельный участок. Согласно действующему законодательству, земля является недвижимым имуществом, а следовательно, переход права собственности требует государственной регистрации этого права. Таким образом, наследник, получивший свидетельство о праве на наследство на земельный участок, еще не является его собственником.

4.4. ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И РАЗДЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕЖДУ НАСЛЕДНИКАМИ

Для государственной регистрации права собственности на земельный участок на основании свидетельства о праве на наследство требуются следующие документы:

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) квитанция об оплате госпошлины;
- 3) свидетельство о праве на наследство;
- 4) кадастровый план земельного участка;
- 5) соглашение об определении долей (если наследников несколько);
- 6) правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, договор, на основании которого наследодатель приобрел земельный участок).

После государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок по наследству наследнику выдается

оформленное на его имя свидетельство о государственной регистрации прав собственности.

Законодательством установлен порядок раздела земельного участка при наличии нескольких наследников. Так, раздел участка возможен, если размеры образовавшихся участков не окажутся меньше минимального размера, установленного для участков определенного целевого назначения:

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства — законами субъекта РФ;
- для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства — нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Если раздел земельного участка в соответствии с требованиями, изложенными выше, невозможен, участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение этого участка в счет его наследственной доли. Остальные наследники получают компенсацию из состава наследства или иного имущества, в том числе путем выплаты соответствующей денежной суммы.

Преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли неделимого земельного участка, находившегося в общей собственности, имеет наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на него, перед наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет. При отсутствии такого наследника преимущественным правом обладает наследник, постоянно пользовавшийся земельным участком, перед наследниками, не пользовавшимися им и не являвшимися ранее участниками общей собственности на него. В том случае, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ И ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО И ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Статья 48. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 66-ФЗ «О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН»

Должностные лица вышеназванных инстанций могут подвергаться административному взысканию в виде предупреждения или штрафа за следующие нарушения законодательства:

- 1) рассмотрение заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении садовых, огородных или дачных земельных участков с нарушением установленных законом сроков, сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда в зонах размещения СНТ;
- 2) нарушение требований утвержденной градостроительной документации при отводе земельных участков;
- 3) противоправные действия, повлекшие за собой самовольное занятие земель в границах СНТ либо в зонах размещения СНТ.

СТАТЬЯ 49. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 66-ФЗ

Должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, при неисполнении либо ненадлежащем исполнении возложенных на них законодательством обязанностей в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства, подвергаются в случаях, не влекущих за собой административной или уголовной ответственности, дисциплинарному взысканию в виде замечания, выговора, строгого выговора, увольнения в порядке, установленном Трудовым кодексом Российской Федерации (ст. 192 Трудового кодекса РФ от 30.12.2001 № 197-ФЗ).

СТАТЬЯ 50. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 66-ФЗ

Уголовная ответственность должностных лиц органов государственной власти, органов МСУ за нарушение законодательства наступает в следующих случаях:

- 1) регистрация заведомо незаконных сделок с садовыми, огородными или дачными земельными участками;
- 2) искажение учетных данных Государственного земельного кадастра;
- 3) умышленное занижение размеров платежей за землю.

Наказание за эти деяния: штраф, либо лишение права занимать определенную должность, заниматься определенной деятельностью, либо обязательные работы (ст. 170 УК РФ).

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав при исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосо-