

МЕТОДИЧКА ПО ВОПРОСАМ И ОТВЕТАМ ДИЗО

Изменение/отмена распоряжений ДИЗО

Отмена распоряжений применяется в случае изменения точек границ участка на схеме. При этом необходимо будет подавать весь пакет документов заново для составления нового распоряжения, а также в случае добровольного отказа от реализации своих прав. Во всех иных случаях (изменения технических ошибок, опечаток, и т. д.) вносятся изменения в существующие распоряжения.

При одновременной отмене распоряжения и подаче документов на новое распоряжение заводить два дела (заполнять два заявления) необязательно. Достаточно подать пакет документов на новое распоряжение, а в конце заявления дописать «Прошу отменить распоряжение №...». Дополнительно к пакету документов необходимо приложить документ, подтверждающий основание для изменения/отмены распоряжения (пояснительная записка кадастрового инженера, свидетельство о браке, свидетельство о смерти, и т. п.)

Переоформление права постоянного пользования земельными участками, заключения договоров аренды, сервитутов в отношении земельных участков, предоставленных в пользование юридическим и физическим лицам до 18 марта 2014 года

Если в заявлении не указана площадь/кадастровый номер, отказ?

Да. Все поля должны быть заполнены без ошибок. Площадь и кадастровый номер должны быть заполнены верно. Вид разрешённого использования должен совпадать (брать из кадастровой выписки). Данная норма закреплена в ст. 39.17 ЗК РФ. Так же в обязательном порядке указывать контакты заявителя (адрес, телефон – для обратной связи департамента с заявителем).

На какой срок заключается новый, переоформленный документ?

В пределах срока ранее заключенного договора, но не более условий, установленных ст. 39.8 ЗК РФ. По истечении срока можно подать на оформление собственности/аренды при наличии соответствующих оснований.

Достаточно ли заверенной специалистом МФЦ копии документа, который подлежит переоформлению (например, старого договора аренды)?

Нет, оригинал документа, подлежащего переоформлению, обязателен к предоставлению. Не подходит ни нотариально заверенная копия, ни копия, заверенная специалистом МФЦ.

Если категория земель не установлена, будет получен отказ?

Да, категория должна быть установлена. При этом подавать одновременно заявление на переоформление права и на внесение изменений в части установления категории нельзя – сначала необходимо внести изменения.

Это основание для отказа согласно ст. 39.16 ЗК РФ.

Какие документы подлежат переоформлению?

Различные документы, которые давали право на использование ЗУ до 2014 года: договоры аренды, государственные акты на бессрочное пользование, распоряжения (времен СССР) о праве на бессрочное пользование, и т.д.

До какого времени можно принимать заявления по данной услуге?

На текущий момент – до 01 января 2019 года. В дальнейшем, возможно, Правительством г. Севастополя будут внесены изменения в части увеличения срока переоформления.

Границы участка должны быть установлены?

Да, отсутствие установленных границ участка является основанием для отказа. Это можно увидеть в кадастровом паспорте, который предоставлен заявителем – если имеется схема и координаты точек границы, значит границы не подлежат уточнению, переоформление возможно. В противном случае необходимо уточнение границ (согласование межевого плана).

Производится ли проверка участков, которые фигурируют в переоформляемых документах?

Да. Управление земельного контроля выезжает на местность и составляет акт обследования земельного участка. По результатам обследования может последовать отказ (если, например, вид разрешённого использования участка не соответствует фактическому пользованию). Если участок не освоен, на данный момент в переоформлении права не отказывают, но сокращают срок, на который будет переоформлено право.

Какая информация должна содержаться в «сообщении заявителя о строениях, зданиях...»?

В данном письме, которое заявитель прикладывает к пакету документов, необходимо перечислить ВСЕ здания, строения, сооружения, которые размещены на участке – с указанием площадей, адресных ориентиров и кадастровых номеров.

Можно ли выдать результат услуги (например, договор аренды) одному из заявителей?

Если заявителей несколько, необходимо присутствие ВСЕХ заявителей на этапе выдачи результата в МФЦ. Допускается выдача результата одному из заявителей при наличии у него письменного согласия (в свободной форме, в рукописном виде – с подписью и датой) от остальных заявителей.

Если заявитель желает переоформить право на ЗУ, но при этом на участке расположено здание, собственниками которого является заявитель и иные лица?

Необходимо рекомендовать заявителю получить письменное согласие от другого собственника здания либо собрать всех собственников на подачу заявления. Если второй собственник отсутствует (например, не удаётся определить его местоположение), допускается переоформление договора аренды на одного заявителя – второй собственник в таком случае сможет позже, подав заявление на заключение дополнительного соглашения к договору.

Как правильно заверять копии?

Формулировкой «С ПОДЛИННИКОМ СВЕРЕНО / [ФИО оператора]». Формулировка «КОПИЯ ВЕРНА» является не совсем корректной.

Разрешается брать копии с копий решений суда, если эти копии заверены судом и содержат печать суда. Рекомендуются на такой копии указывать «ПРЕДОСТАВЛЕНА ЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ ДОКУМЕНТА / [ФИО оператора]».

(ЮЛ) Копия устава юридического лица должна содержать все страницы?

Согласно регламенту по предоставлению гос. услуги требуется представление копии устава, заверенной данным юридическим лицом, "...копия документа" - документ, полностью воспроизводящий информацию подлинника документа и его внешние признаки, не имеющий юридической силы;..." Извлечение из документа: Постановление Правительства РФ от 15.06.2009 N 477 (ред. от 26.04.2016) "Об утверждении Правил делопроизводства в федеральных органах исполнительной власти"

Если заявитель имеет старый договор аренды, а также является собственником здания на арендованном участке, какая услуга ему подойдёт?

Если договор аренды не истёк то только «Переоформление...».

Как правильно применять форму «уведомления о возможном отказе»?

Форма «Уведомление о возможном отказе» применяется в случае, если заявитель настаивает на приёме специалистом МФЦ пакета документов, несмотря на предупреждение о том, что услуга не будет оказана в связи с наличием оснований для отказа (например, неполным пакетом документов или наличием разночтений в представленных документах). Форма уведомления должна, помимо прочих данных, содержать конкретную причину, по которой была составлена форма: например, если в пакете документов не хватает необходимого для предоставления услуги документа, прописывается причина «отсутствие необходимого документа: [название документа]».

В случае, если заявитель отказывается подписывать форму уведомления, оператор имеет право указать, что «Заявитель отказался подписать форму уведомления, но настоял на приёме документов». Под данной формулировкой необходимо наличие подписей двух других сотрудников МФЦ, которые стали свидетелями отказа заявителя.

На каком праве может быть переоформлен ЗУ?

Собственность либо аренда.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности города федерального значения Севастополь, и земельных участков, находящихся в частной собственности

Основной перечень документов?

Первый этап: паспорт заявителя/представителя + доверенность; документы, подтверждающие право собственности на старый участок (выписка из ЕГРН); схема перераспределённого (нового) участка.

Второй этап: заявление; паспорт заявителя/представителя + доверенность; документы, подтверждающие право собственности на старый участок (выписка из ЕГРН); кадастровая выписка на сформированный новый участок; распоряжение о создании участка (с первого этапа перераспределения).

Какие ограничения по размеру участка при перераспределении?

Размер нового участка — не более 1000 кв.м. (1500 кв.м. для сельской зоны). Размер перераспределяемого (который будет добавлен к существующему) — не более 400 кв.м. При этом если департамент увидит, что из свободных земель возможно формирование самостоятельного ЗУ, перераспределение не произойдёт — будет отказ.

Если участок в долевой собственности, может обратиться любой из собственников?

Нет, с заявлением должны обратиться все собственники.

А если на перераспределяемой территории присутствует здание?

Смотря кому это здание принадлежит. Если заявителю – приложить правоустанавливающий документ на здание. Если другому лицу – отказ. В любом случае необходимо приложить документы на данное строение. (документы на строение, которое расположено на «старом» участке, не нужны)

Если перераспределение происходит в границах ТСН/СТ?

Необходимо приложить документ, свидетельствующий о согласии ТСН на перераспределение (выписка из протокола общего собрания о даче согласия на перераспределение).

Если заявитель отказывается от выкупа участка? Но при этом первый этап пройдет — и новый участок уже сформирован.

В ЕГРН возникает наложение нового участка на старый. Рекомендуется обратиться в ДИЗО напрямую с заявлением об отмене распоряжения первого этапа перераспределения.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь, в собственность без проведения торгов за плату

Какой срок для подписания договора купли-продажи?

После получения проекта договора в МФЦ заявитель имеет 30 дней (п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ) для принятия решения. В случае отказа необходимо уведомить ДИЗО о нежелании подписывать данный договор.

Имеет ли заявитель право на первоочередной выкуп при наличии договора аренды?

Нет. Необходимо иметь другие основания для выкупа — например, наличие капитального строения в собственности на испрашиваемом участке.

Если заявление подадут несколько лиц, и у одного из них есть основания для приобретения бесплатно, что нужно писать в заявлении?

Ничего: сотрудники ДИЗО сами определяют необходимые доли, собственность на каждого заявителя, а также размер платы.

Кто имеет право на предоставление ЗУ в собственность за плату?

Наиболее популярная категория: собственники зданий на испрашиваемом ЗУ.

Кто может подписывать договор купли-продажи?

Только заявитель (лицо, в интересах которого подано заявление – в случае подачи заявления представителем). Даже если представитель имеет по доверенности право подписи бумаг, договор необходимо подписывать исключительно лицу, с которым такой заключён, за исключением случаев если в доверенности имеется чёткая формулировка о праве на подписание от имени доверителя договора. Представитель может получить договор на руки, если доверенность ему позволяет. Но только заявитель (если ЮЛ – директор или собственник) имеет право подписи договора, поскольку договор заключён именно с заявителем, за исключением случаев если в доверенности имеется чёткая формулировка о праве на подписание от имени доверителя договора

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности города федерального значения Севастополь, в постоянное (бессрочное) пользование

Кто может подать заявление?

Лишь государственные учреждения. (В названии ЮЛ присутствует слово «учреждение» - например, «ГКУ МФЦ»). При этом здания/помещения должны быть на праве оперативного управления. (если хозяйственное ведение — участок будет предоставлен в аренду)

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь, в аренду без проведения торгов

Достаточно ли выписки из ЕГРН о здании, которое на участке?

Нет, необходимо приложить «Сообщение заявителя о перечне зданий, строений...» в свободной форме. Оно должно содержать перечень строений на испрашиваемом участке с указанием кадастровых номеров. Это «Сообщение» является обязательным документом, при его отсутствии заявление не будет рассмотрено.

Необходимо ли предварительно согласовывать участок?

Только в случае, если участок ранее не был сформирован или учтён.

С заявлением должны обращаться все собственники здания на участке?

Нет, необязательно. При этом договор будет заключен с теми лицами, которые подписали заявление о предоставлении участка в аренду. Позже другие собственники смогут «присоединиться» к участию в данном договоре, обратившись в ДИЗО.

Какой срок для подписания договора аренды?

После получения проекта договора в МФЦ заявитель имеет 30 дней (п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ) для принятия решения. В случае отказа необходимо уведомить ДИЗО о нежелании подписывать данный договор.

Если обращается инвалид?

Необходимо приложить документ, подтверждающий нуждаемость в улучшении жилищных условий. При этом необходимо спросить, состоит ли заявитель (инвалид) на учёте в ДКС как нуждающийся. Если нет — предложить подать документы сначала на «ведение учёта».

Если заявитель предоставляет «первое решение» в качестве основания?

Регламентом не предусмотрено, но ДИЗО не отказывает. При этом срок будет увеличен, т. к. будут направлены дополнительные межведомственные запросы, в рамках постановления Правительства Севастополя от 01.02.2016 № 25-ПП

Если лицо, с которым заключен договор аренды, умирает, что происходит?

Договор аренды перейдёт наследникам автоматически при вступлении в наследство. При этом потребуется обращение в Севреестр.

Кто имеет право на предоставление ЗУ в аренду без торгов?

Полный перечень таких лиц представлен в Регламенте. В МФЦ, как правило, обращаются представители группы «собственники зданий, строений, сооружений на испрашиваемом ЗУ». Собственность может подтверждаться как в ЕГРН, так и старыми документами на собственность (например, договор купли-продажи здания).

Какие требования к оформлению земельного участка?

Необходимо наличие сведений об участке в ЕГРН – вместе с уточнёнными границами. Таким образом, в случае отсутствия сведений об участке необходимо рекомендовать заявителю «Предварительное согласование...» земельного участка.

Выдача выписок из реестра собственности г.Севастополя

Есть ли установленная форма заявления?

Установленной обязательной формы нет. Есть _рекомендуемая_ форма заявления. По факту заявление может выглядеть как угодно, но при этом должно содержать необходимые для предоставления услуги данные: ФИО заявителя, сведения о представителе (ФИО, номер доверенности – если подаётся представителем), контактные данные заявителя (адрес, телефон), полный адрес объекта, о котором запрашиваются сведения, способ получения результата (лично/по почте), дата, подпись.

Есть ли государственная пошлина за оказание данной услуги?

Есть. Бесплатно услуга предоставляется собственникам объектов, о которых запрашиваются сведения, а также некоторым государственным учреждениям (например, суды, органы внутренних дел, и т.д.). Остальные обязаны оплатить государственную пошлину. При этом МФЦ не вправе истребовать от заявителя квитанцию об оплате государственной пошлины.

Какие результаты данной услуги предусмотрены регламентом?

Успешным результатом является комплект: выписка из реестра собственности + распоряжение о включении объекта в реестр собственности. Отказом является письмо об отказе, которое содержит мотивированную причину, побудившую департамент отказать в предоставлении услуги (например, сведения о запрашиваемом объекте не подлежат разглашению). Также возможен результат «справка об отсутствии объекта в реестре собственности». Со стороны МФЦ данный результат не является отказом – департамент

направляет данное письмо в случае, когда для включения объекта в реестр собственности требуется дополнительное время. При этом МФЦ выдаёт заявителю данную «справку», а комплект «выписка+распоряжение» заявитель получит почтовым направлением по исполнению запроса.

Кто имеет право получить результат услуги – выписку из реестра собственности?

Только лицо, которое зарегистрировано по месту жительства по адресу запрашиваемого объекта. В иных случаях необходимо отказать в выдаче выписки.

Если площадь помещения различается в выписке из реестра и в кадастровом паспорте?

Необходимо составить новый технический план здания. Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь, в собственность без проведения торгов бесплатно

Обязательно ли прикладывать копию паспорта лица, в интересах которого подаётся заявление? (в случае подачи по доверенности)

Да. При этом копия должна быть заверена самостоятельно (заявитель заверяет своей же подписью) либо нотариально. (в случае предоставления оригинала паспорта специалист МФЦ может заверить копию)

Обязательно ли прикладывать решения советов до 2014 года?

Если таковые имеются — желательно. Стоит учесть, что данные решения, как правило, были основанием для предварительного согласования ЗУ. Но для предоставления участка в собственность желательно снова приложить копии данных решений.

Если участок планируется в общую долевую собственность, а у одного из заявителей нет права на получение участка бесплатно?

В таком случае все собственники подают одно заявление — о предоставлении участка за плату/в аренду. При этом участок будет предоставлен в общую долевую собственность ИЛИ в аренду на нескольких заявителей. При этом сумма выкупа участка (или сумма арендной платы) будет рассчитана только на ту долю, которая не может быть предоставлена бесплатно.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности города федерального значения Севастополь гражданам в собственность за плату или в аренду для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

Кто подаёт заявление?

С заявлением обращается лицо, желающее сформировать участок из свободных земель и приобрести его за плату/в аренду. К заявлению прикладываются 4 экземпляра схемы расположения формируемого ЗУ.

Какие требования к формируемому ЗУ?

Размер — не менее 400 кв.м., не более 1000 кв.м. (1500 кв.м. для сельской местности) — для ИЖС. Участок должен быть свободным от любых объектов застройки (жилые/нежилые здания, строения, сооружения).

Какой результат услуги?

После формирования участка на сайте torgi.gov.ru будет размещено уведомление о предстоящих торгах. В случае, если найдутся желающие поучаствовать в торгах за испрашиваемый участок, будет проведён аукцион, о котором сообщат дополнительно. Если иные

лица, кроме заявителя, подавшего заявление на данную услугу, не изъявят желание участвовать в торгах, участок автоматически будет передан заявителю в аренду / в собственность за плату.

Предоставление земельных участков некоммерческим организациям, созданным гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства и членам данных некоммерческих организаций

Если в выписке из протокола/справке отсутствует номер участка/площадь участка, это будет отказ?

Выписка из протокола о принятии в члены/о даче согласия на формирование ЗУ должна содержать уникальные характеристики участка — это номер и площадь. Отсутствие этих характеристик влечёт отказ в предоставлении услуги.

При этом значимыми для предоставления услуги являются только выписки из протокола общего собрания СТ. Другие популярные прилагаемые бумаги (справки о принадлежности ЗУ, подписанные СТ; справки о даче согласия, подписанные председателем; и т. п.) не учитываются при рассмотрении пакета документов.

Если заявитель формирует участок в СТ на основании «первого решения»?

Данное решение должно быть реализовано представителем СТ (председателем).

Если у заявителя часть участка находится в пределах участка А, а другая часть — в пределах участка Б; при этом участки А и Б — это участки, принадлежащие СТ, но на разном праве: участок А — по государственному акту, а участок Б — по договору аренды?

В таком случае необходимо рекомендовать сперва оформить два участка: один (который в пределах А) — в собственность бесплатно; второй (в пределах Б) — в собственность за плату; затем произвести слияние двух участков, находящихся в собственности заявителя.

Если в СТ произошло объединение двух участков?

Необходимо приложить выписку из протокола общего собрания СТ, в которой рассматривался вопрос об изменении схемы участков СТ (в части объединения двух участков и создания испрашиваемого участка), а также изменённую схему СТ, которая была утверждена вышеупомянутым общим собранием СТ.

Можно перераспределять участки в пределах СТ?

Можно, но к пакету документов на перераспределение необходимо приложить согласие СТ — поскольку перераспределение будет происходить из их земель.

Если испрашиваемый участок частично находится за пределами земель СТ?

Без вариантов. Даже если это произошло потому, что строение находится за пределами земель СТ. При этом можно попробовать сформировать участок из земель СТ, а затем произвести перераспределение, присоединив часть земель, не принадлежащих СТ.

Предварительное согласование предоставления земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь

Какой вид права указывать в заявлении, если у заявителей разные основания для получения участка?

Необходимо определиться с видом права до начала оформления. В собственность бесплатно и за плату — можно указывать «собственность».

С заявлением должны обратиться все «собственники»?

Необязательно: для формирования ЗУ в случае возникновения в дальнейшем общей долевой собственности с заявлением может обратиться любой из тех лиц, которые имеют право на получение в дальнейшем данного ЗУ без проведения торгов.

Если на участке есть дом, но ничего не оформлено? Ни на дом, ни на землю?

Сначала необходимо оформить дом. После этого можно подавать на «Предварительное согласование».

Какие требования к формируемому ЗУ?

Размер — не менее 400 кв.м., не более 1000 кв.м. (1500 кв.м. для сельской местности) — для ИЖС. При этом требования к размеру могут быть проигнорированы, если технический паспорт здания, созданный до 2014 г., содержит иные сведения о необходимой для обслуживания здания площади ЗУ. (т. е. если в техпаспорте указано больше 1000 кв.м., заявитель может рассчитывать на положительное решение)

Выдача разрешений на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности города федерального значения Севастополь, без предоставления земельных участков и установления сервитутов

Для чего предоставляется эта услуга?

ДИЗО даёт разрешение на использование земель без предоставления земель в собственность/аренду для особых случаев: размещения линейных объектов (газопроводов, электрокабельных сетей, и т. п.), благоустройства территории, размещения аттракционов, и т. д. При этом разрешение не является бессрочным, по истечении срока действия данного разрешения необходимо будет обращаться в ДИЗО повторно.

На какой срок разрешения могут рассчитывать заявители?

Зависит от цели использования. Например, разрешение на использование земель для благоустройства даётся на срок не более 3 лет.

Другие вопросы

Обязательно ли подавать оригиналы решений, принятых до 2014 года? (решения советов, архивные копии...)

Нет, специалист МФЦ может снять с него копию и заверить своей подписью. Данная норма принята по устной договорённости с ДИЗО.

Если лицо, которое получило «первое решение», умирает, имеют ли право наследники воспользоваться этим решением?

Нет. Право не было реализовано, оснований для приобретения участка без торгов более не существует.

Если имеется дом в долевой собственности, под частью дома оформлен ЗУ на основании старого государственного акта, а остальные части не имеют никаких документов на земли?

В таком случае предоставляется ЗУ на общих основаниях («Предварительное согласование» → кадастровый учёт → «Предоставление... в собственность бесплатно/за плату/в аренду» → регистрация права). При этом формируется один участок в общую долевую собственность, а участниками (собственниками долей данного участка) становятся все собственники тех долей, которые не имеют других документов на землю.

Если заявитель изъявляет желание приобрести участок рядом со своим?

Основание «рядом со своим» не является достаточным для предоставления ЗУ без торгов. Таким образом, можно предложить услугу «за плату/в аренду для ИЖС/крестьянским/фермерским хозяйствам» - в таком случае заявитель будет участвовать в торгах. Если участок будет использован для облагораживания территории, можно предложить услугу «Выдача разрешений на использование ЗУ...» Приложение