КАК В РОССИИ НА ЗЕМЛЮ ВЕРНУТЬСЯ

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ С 1 МАРТА 2015 ГОДА. ОБЗОРНАЯ СХЕМА

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ:

Земельный кодекс РФ, *Лесной кодекс РФ*, *Градостроительный кодекс РФ*
Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ (программа дальневосточного гектара)
Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" № 66-ФЗ
Законы субъектов РФ "О регулировании земельных отношений в области", "О муниципальных образованиях, на территории которых земельные участки предоставляются гражданам в безвозмездное пользование" и др.
Муниципальные правовые акты о предельных размерах предоставления земельных участков гражданам
Правила землепользования и застройки сельских поселений, карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты к ним

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ:

Гражданский кодекс РФ (часть 1, часть 2, часть 3)
Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ
Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ
Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 № 221-ФЗ и др.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВОМ

БЕСПЛАТНО ←

1. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

22% РФ

РАЗРЕШАЕТСЯ СТРОИТЬ ВРЕМЕННЫЕ И КАПИТАЛЬНЫЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОСТРОЙКИ, НА САДОВЫХ И ДАЧНЫХ УЧАСТКАХ – ЖИЛЫЕ ДОМА

Находятся в собственности:	Предоставляются:
1) в государственной неразграниченной собственности	1) главой администрации района (земельным отделом комитета по управлению муниципальным имуществом – КУМИ)
2) собственности сельского поселения	2) главой администрации сельского поселения
3) в собственности района	3) главой района (земельным отделом КУМИ администрации района)
4) субъекта РФ	4) республиканским (областным, краевым) комитетом по упр. имуществом
5) Российской Федерации	5) Росимуществом (территориальным управлением в субъекте РФ)

1. На Дальнем Востоке РФ в любом свободном месте до 1 гектара на каждого взрослого члена семьи для любой цели (в безвозмездное пользование, по освоении земли через 5 лет – даром в собственность) (Якутия, Камчатский, Приморский, Хабаровский край, Чукотский а.о., Еврейская АО, Амурская, Магаданская, Сахалинская области).
Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ

2. В муниципальных образованиях, определённых законами субъектов РФ для ведения ЛПХ или КФХ в пределах норм, установленных законами субъектов РФ (в безвозмездное пользование, по освоении земли через 5 лет – даром в собственность) (Астраханская, Вологодская, Воронежская, Ивановская, Калининградская, Кемеровская, Курганская, Нижегородская, Новосибирская, Омская, Оренбургская, Орловская, Пензенская, Саратовская, Самарская, Свердловская, Смоленская, Тамбовская, Ульяновская области, а также на Сахалине, в Магаданской области, Красноярском крае, Пермском крае, Хабаровском крае, Республике Адыгея, Бурятия и Чукотском авт. округе).
Земельный кодекс РФ (пп.6 п.2 ст. 39.10, п.4 ст. 39.5), законы субъектов РФ

3. В мун. образованиях, определённых субъектами РФ для сельских специалистов (педагогов, медиков, с/х работников и др.), переезжающих в село на ПМЖ для работы по специальностям, необходимым в данных районах и сельских поселениях (в безвозмездное пользование для ИЖС или ЛПХ на 6 лет, далее в собственность).
(Адыгея, Бурятия, Ингушетия, Коми, Крым, Марий Эл, Карачаево-Черкесия, Татарстан, Астраханская, Вологодская, Ивановская, Калининградская, Кемеровская, Курганская, Новгородская, Новосибирская, Омская, Оренбургская, Орловская, Самарская, Свердловская, Тамбовская, Ярославская обл., Краснодарский, Забайкальский, Хабаровский край, Чукотский, Ямало-Ненецкий а.о.).
Земельный кодекс РФ (пп.7 п.2 ст. 39.10, п.5 ст. 39.5), законы субъектов РФ

4. В отдельных субъектах РФ гражданам льготных категорий в порядке очерёдности бесплатно в собственность в размерах, установленных законами субъектов РФ.
Многодетным семьям, молодым специалистам, ветеранам, военнослужащим, участникам боевых действий, членам казачьих обществ, работникам сельхозорганизаций, работникам отдельных отраслей экономики, работникам бюджетных учреждений, инвалидам, пострадавшим от радиации, пострадавшим от фашизма, репрессированным, реабилитированным, детям-сиротам и другим льготным категориям граждан. Законы субъектов РФ

См.: "Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 12.01.2015 № 1)

ЗА ПЛАТУ На всей территории РФ

НА ТОРГАХ (*По рыночной стоимости*) Ст. 39.11, 39.12, 39.18 ЗК РФ

1. Для сельскохозяйственного производства
2. Для ведения фермерского хозяйства
3. Для дачного строительства
4. Для ведения садового хозяйства
5. Для комплексного освоения территории

Торги не проводятся, если поступает всего одна заявка

В частную собственность либо в аренду *

Примечание. Земельные участки "для сельскохозяйственного производства" лучше брать в *аренду* и выкупать в собственность *через 3 года без торгов* (пп.9 п.2 ст.39.3 ЗК РФ) не по рыночной, а по кадастровой стоимости либо по цене **от 3 до 20% кадастровой стоимости** (льгота действует в ряде субъектов РФ, в частности: Архангельская, Брянская, Владимирская, Волгоградская, Вологодская, Воронежская, Вологодская, Ивановская, Иркутская, Костромская, Курганская, Курская, Магаданская, Нижегородская, Новгородская, Ростовская, Рязанская, Саратовская, Свердловская, Смоленская, Томская, Ульяновская, Челябинская, Ярославская области, Забайкальский, Пермский, Приморский, Хабаровский край, Республика Алтай, Марий Эл, Югра, Якутия и др.)

БЕЗ ТОРГОВ Ст. 39.14, 39.20, 39.29 ЗК РФ (*По кадастровой стоимости или льготной цене (% от КС), установленной субъектом РФ*)

1. Для ведения личного подсобного хозяйства
В аренду до 49 лет на основании пп.19 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ в размерах, определяемых органами местного самоуправления

2. Для огородничества, сенокошения, выпаса скота
В аренду до 3 лет на основании пп.19 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ

3. Арендаторам сельхозугодий (земельные участки "для сельскохозяйственного производства", "для сельскохозяйственного использования", "для сельского хозяйства", "для КФХ" и т.п.)
В собственность через 3 года аренды (пп.9 п.2 ст. 39.3 ЗК РФ)

4. Собственникам зданий (земельные участки "для КФХ", "для дачного хозяйства", "для ведения садоводства", "для с/х производства", "для с/х использования" и др.)
В собственность на основании пп.6 п.2 ст. 39.3 и ст. 39.20 ЗК РФ по КС либо льготной цене (**3-5 % от КС**) субъекта РФ

5. Созданным гражданами некоммерческим организациям (СНТ, СПК, ДНП, НП, ЖСК и др.)
В безвозмездное пользование до 5 лет (земельные участки "для ведения садоводства") на осн. пп.11 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ, с передачей в ЧС по КС либо льготной цене как собственникам зданий

6. При приврезке к существующим зем. участкам
В ЧС по льготн. цене (≈15 % КС) субъекта РФ (ст.39.28, 39.29 ЗК РФ) (незначительное увеличение площади ЗУ, выправление его границ)

При аренде лесных участков размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости и поправочных коэффициентов.

Примечание. Кадастровая стоимость лесных участков зависит от 1) *цели их предоставления* и 2) кубатуры находящихся на них деревьев. Участки, на которых произрастает лес из ценных и спелых пород деревьев, имеют высокую КС; редины, прогалины и лесные участки, заросшие тоненькими берёзками и мелколесьем, имеют очень низкую КС. Если такие участки оформлять в аренду согласно статьям 38, 40, 41 Лесного кодекса РФ, годовая арендная плата за 1 га будет примерно равна нескольким сотням рублей в год или даже меньше.

Пример: во Владимирской области лесной участок площадью в 5,5 га, взятый в аренду по ст.40 ЛК РФ *под ботанический сад* предпринимателем из ПРП "Заветное", обходится ему в 5 рублей 95 коп. арендной платы в год. Лесные участки, арендуемые гражданами по ст.38 ЛК РФ *для сельскохозяйственного использования* (лесная пасека, сенокосы, выпаса, лесосад и т.п.), будут иметь чуть более высокую арендную плату, но ненамного больше. При наличии рядом примыкающего земельного участка сельхозназначения или населённого пункта, на котором стоит жилой дом, получается достаточно серьёзное по площади и возможностям хозяйство.

Значительную территорию лесного фонда также можно арендовать на созданную гражданами некоммерческую организацию *под рекреационные цели* (ст. 41 ЛК РФ), интересные для привлечения горожан и других граждан.

Собственность РФ

2. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА

65% РФ.

РАЗРЕШАЕТСЯ СТРОИТЬ ВРЕМЕННЫЕ И КАПИТАЛЬНЫЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОСТРОЙКИ, НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ РФ – ЖИЛЫЕ ДОМА

Предоставляются: 1) *Департаментом лесного хозяйства субъекта РФ*; **2)** после *согласования с районным лесничеством* (главным лесничим); **3)** гражданам и юридическим лицам на праве *аренды* (до 49 лет), ***безвозмездного пользования*** (до 5 лет) и *сервитута*; **4)** в соответствии с *Лесным кодексом РФ*, ЗК РФ и Административными регламентами МПР РФ и субъектов РФ.

МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДЛЯ:	НА ОСНОВАНИИ:	
1) **заготовки и сбора пищевых лесных ресурсов** (грибов, ягод, орехов, дикорастущих плодов, семян, берёзового сока и др.) 2) **заготовки недревесных лесных ресурсов** (мох, хворост, береста, камыш, тростник, лапник и др.) 3) **сбора лекарственных растений**	**ЗАКОНА** (ст. 11 ЛК РФ) **СВОБОДНО И БЕЗОПЛАТНО**	
4) **заготовки древесины** в коммерческих целях (ст.29 ЛК РФ), заготовки живицы (ст. 31), переработки древесины (ст. 46), выращивания саженцев, сеянцев лесных растений (ст. 39.1) 5) **ведения охотничьего хозяйства** (ст. 36 ЛК РФ) 6) **рекреационной деятельности** (отдыха, туризма и др.) 7) **научно-исследовательской и образовательной деятельности** (ст. 40 ЛК РФ)	**ДОГОВОРА АРЕНДЫ** (от 10 до 49 лет)	Выполняется проектирование лесного участка, заказывается проект освоения лесов, проводится его государственная экспертиза, проводится аукцион, заключается договор, выполняется противопожарное обустройство лесов (просеки, минерализованные полосы), представляется отчёт об использовании лесов, ежегодно подаются лесные декларации.
8) **ведения сельского хозяйства** (пчеловодства, выпаса скота, сенокошения, огородничества, выращивания плодово-ягодных насаждений и иных с/х культур) – ст. 38 ЛК РФ	**ДОГОВОРА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** (до 5 лет с возможностью переоформления на новый срок)	пп.9 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ
9) **заготовки древесины гражданами для собственных нужд** (для возведения строений, отопления и др.)	**ДОГОВОРА купли-продажи лесных насаждений**	ст. 30 ЛК РФ

Единственная категория земли, на которой можно сразу законно строиться и регистрироваться на ПМЖ

РАЗРЕШАЕТСЯ СТРОИТЬ ЖИЛЫЕ ДОМА И ЛЮБЫЕ ХОЗПОСТРОЙКИ

3. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

0,5% РФ

Каждому прописанному в сельской местности гражданину (домохозяину) полагается: 1) строевой лес – от 100 до 150 м3 (раз в 50 лет); 2) дрова – 15-20 м3 (ежегодно) – по гос.расценкам, при подаче заявки в районное лесничество на основании договора купли-продажи лесных насаждений.
Статья 30 ЛК РФ, законы субъектов РФ "О порядке и нормативах заготовки гражданами древесины для собственных нужд".

Находятся в муниципальной собственности, и предоставляются главой администрации:
В частную собственность, аренду или безвозмездное пользование

За исключением приватизированных зем. участков под жилыми домами и некоторыми другими строениями

ГРАЖДАНАМ

1. **Для ведения личного подсобного хозяйства** (с правом возведения жилого дома и прописки в нём)
2. **Для индивидуального жилищного строительства** (для возведения жилого дома и прописки в нём)
3. **Для сельскохозяйственного использования** (с правом строительства капхозпостроек без права прописки)
4. **Для огородничества** (без права строительства)

НЕКОММЕРЧЕСКИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ

5. **Для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства** К.О.Т. ИЖС
6. **Для дачного строительства, садоводства, огородничества**
7. **Для размещения особо охраняемых территорий и объектов, скверов, парков, лесов и садов**
8. **Для сельскохозяйственного использования**

1,2,4,6 – в размерах, определяемых нормативными актами ОМС; 3,5,7,8 – размеры не ограничиваются

Примечание. Поскольку эти земли имеют достаточно высокую кадастровую стоимость и где-нибудь в Ленинградской области при покупке сразу в собственность участок 20 соток под ИЖС может стоить за миллион, в большинстве регионов РФ такие участки нужно БРАТЬ В АРЕНДУ, СТРОИТЬ ДОМ И ВЫКУПАТЬ ЗА ЛЬГОТНЫЙ ПРОЦЕНТ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ без торгов по ст. 39.20 ЗК РФ, в частности: в Кировской, Курской, Нижегородской и Челябинской областях – за **10 %**, в Удмуртии, Чечне, Калужской, Новгородской, Омской и Смоленской обл. – за **5 %**, в Архангельской, Волгоградской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Ленинградской, Магаданской, Псковской, Саратовской, Сахалинской, Тамбовской обл., Еврейской а.о., Забайкальском, Хабаровском крае, Адыгее, Башкортостане, Марий Эл – за **3 %** КС, в Брянской, Мурманской, Новосибирской, Пензенской, Тюменской обл., Ханты-Мансийском а.о., Бурятии, Татарстане, Тыве, Хакасии и Краснодарском крае – по цене, равной **10**-кратному размеру **земельного налога** (около 3% КС), в Карелии – за **2,5 % КС**, в Астраханской обл. и респ. Алтай – за **2 %**, в Пермском крае, Иркутской и Липецкой обл.– за **1,5 %**, в Мордовии – за **1 %** и в Свердловской обл. – за **0,9 % кадастровой стоимости**.

Льготы для собственников жилых домов действуют и при выкупе садовых (дачных) земельных участков, арендуемых на землях сельхозназначения

Для минимизации налогообложения при оформлении значительных площадей земель населённых пунктов (НП, СНТ, ДНП, К.О.Т.ИЖС и др.) также необходимо: **1)** отводить значительную часть территории под лесопитомники, дендрарии, скверы, ботанические сады, коллективные сады и другие *особо охраняемые зелёные насаждения* (14 группа РВИ – минимальная КС); **2)** выделять при планировке территории *зоны сельхозиспользования*, где не нужно строить жилые дома (пасеки, сады, огороды, пруды, сенокосы, пастбища и др.), оформляя их по 15 группе видов РВИ (минимальная КС); **3)** оставлять в *жилых зонах* минимально необходимые для размещения жилых домов площади (по 5-10 соток), формируя их в участки под ИЖС/ЛПХ (2-я группа РВИ – очень высокая КС) либо под сады/дачи (4-я группа РВИ – высокая КС), что соответствует и стандартным размерам их предоставления; **4)** после чего утверждать такую планировку территории и состав зон у главного архитектора (через ППТ или генплан населённого пункта) и присваивать земельным участкам соответствующие РВИ (уведомлением в кад.палату либо у главы администрации). Это минимизирует финансовое бремя и создаёт прочную основу для полноценного и законного использования и освоения земли.

Заявление 1. Подаётся, если земельный участок не сформирован и его предстоит образовать. Как это происходит: вы 1) находите свободную гос.или мун.землю в составе кадастрового квартала 2) проверяете по КПТ и публичной кадастровой карте её правовой режим 3) делаете оттуда выкопировку, рисуете на ней желаемые вами границы будущего участка и 4) несёте её кадастровому инженеру или в БТИ, где вам делают схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (ст.11.10 ЗК РФ). Далее 5) вы и подаёте в администрацию заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка (ст.39.15 ЗК РФ) согласно приложенной схеме, которую просите утвердить. Как только 6) её утверждают (а должны **в течение месяца**) – вы 7) заказываете межевание земельного участка 8) подаёте заявление о его постановке на кадастровый учёт и 9) приносите в администрацию

Заявление 2, в котором вы уже просите предоставить вам конкретный земельный участок (указываете его кадастровый номер, прикладываете кадастровый паспорт). *(Если вы сразу нашли свободный земельный участок с кадастровым номером и границами – начинаете сразу со **второго заявления**).* 10) **В течение 30 дней** после этого с вами должны **подписать договор** (безвозмездного пользования, аренды, купли-продажи) либо **выслать отказ** со ссылкой на ст. 39.16 ЗК РФ, **и если этого не сделано** – НАЛИЦО НАРУШЕНИЕ ЗАКОНА. И ТОГДА УЖЕ ВЫ ЗАШИШАЕТЕ СВОЁ ПРАВО НА ЗЕМЛЮ ВСЕМИ ДОСТУПНЫМИ ВАМ СПОСОБАМИ.

При отказе администрации (другого полномочного органа) **предоставить вам земельный участок в соответствии с законом** (бездействие, незаконный отказ, отписки ни о чём и др.) **любой земельный участок может быть предоставлен СУДОМ.**

ОБРАЗЕЦ

1

Главе администрации
__ района __ области
от ___ /ФИО /_____
Паспорт: _____
Место регистрации:

ЗАЯВЛЕНИЕ
о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Я, гражданин РФ _ФИО_, прошу предварительно согласовать мне предоставление земельного участка площадью ___ м² из состава кадастрового квартала _:_:___ согласно схеме расположения земельного участка на КПТ на основании пп.19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ в аренду для ведения личного подсобного хозяйства, а также утвердить схему расположения земельного участка на КПТ (прилагается) в соответствии со статьями 11.10, 39.14 и 39.15 Земельного кодекса РФ.

Приложения:
1. Копия паспорта
2. Схема расположения земельного участка

Дата _____ Подпись _____

Главе администрации
__ района __ области
от ___ /ФИО /_____
Паспорт: _____
Место регистрации:

ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении земельного участка без проведения торгов

Я, гражданин РФ _ФИО_, прошу предоставить мне без проведения торгов земельный участок площадью _____ м² с кадастровым номером _:_:_:_ на основании пп.19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ в аренду для ведения личного подсобного хозяйства.

Данный участок был предварительно согласован мне для предоставления на основании _____
(реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления зем. участка)

Приложения:
1. Копия паспорта
2. Схема расположения земельного участка
3. Копия решения об утверждении схемы расположения земельного участка
4. Копия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка
5. Кадастровый паспорт земельного участка

Дата _____ Подпись _____

При получении земли также помогает:

1) Визит к вышестоящему начальству
2) Жалоба в прокуратуру
3) Обращение в региональную ячейку ОД "Общероссийский народный фронт"
4) Устная фраза "Я сейчас позвоню в приёмную Владимира Владимировича Путина и расскажу, чем вы здесь занимаетесь".

Все чиновники боятся за свои места. Работает реально.

В.И. Петров. 2017 г.
8-925-143-44-21 vassilijus@mail.ru

ПРИОБРЕТЕНИЕ У ЧАСТНЫХ ЛИЦ

Частная собственность типа «ваучер»

1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ

Возникла в результате приватизации земель колхозов и совхозов в 1992 – 1996 гг. Распаёвано под это дело сельхозугодий было на 130 млн. гектар

Требует выдела в конкретный земельный участок

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

1. *Отыскание сельских жителей – собственников земельных долей* (запросить список пайщиков в земельном комитете, развесить объявления о покупке долей, вести разговоры с местными жителями на лавочках и др.).
2. *Приобретение земельных долей* (по доверенности у нотариуса под расписку о получении денежных средств).
3. *Предварительное согласование места выдела земельной доли в земельном комитете администрации района* («Я хочу выделить земельную долю. Покажите мне, где есть свободная земля!»).
4. *Выдел земельной доли у кадастрового инженера* (пп.4 – 6 ст.13, ст.13.1 ФЗ № 101): заключение договора подряда на выполнение кадастровых работ, изготовление проекта межевания земельного участка, согласование места выдела с другими собственниками земельных долей (через извещение в газете либо на общем собрании); далее – межевание земельного участка и получение его межевого плана.
5. *Постановка земельного участка на государственный кадастровый учёт* (подача документов в кадастровую палату и получение на земельный участок кадастрового паспорта).
6. *Государственная регистрация прав* (подача документов в Росреестр и получение Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок).

В случае, если действия по выделу земельных долей были произведены до вас либо все земельные доли были внесены в уставный капитал сельскохозяйственной организации и на руках у местных жителей земельных долей нет, земельные участки со статусом «для сельскохозяйственного производства» нужно покупать напрямую у их собственников.

Результат: право собственности на земельный участок площадью 5-10 гектар, категория земель – сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для сельскохозяйственного производства. Это даёт право его владельцу:

✓ Возводить *(при условии получения разрешения на строительство у главы администрации)* **капитальные** здания и сооружения, которые будут использоваться для производства, хранения или переработки сельскохозяйственной продукции (п.2 ст.77 ЗК РФ), а также временного пребывания в них людей (сельхозпостройка с жилым помещением) ☺;

✓ Высаживать на земельном участке плодово-ягодные, орехоплодные, лесозащитные и иные многолетние насаждения;

✓ Заниматься огородничеством, сенокошением, выпасом животных, пчеловодством, овощеводством, растениеводством, птицеводством, животноводством, звероводством, закладывать питомники деревьев и кустарников, выращивать зерновые, бобовые, масличные, технические, кормовые, бахчевые, листовые, луковичные, лекарственные, цветочные и иные сельскохозяйственные культуры;

✓ Осуществлять иную деятельность, необходимую для производства сельскохозяйственной продукции и обеспечивающую её (размещать мастерские, гаражи и прочие хозяйственные постройки, подводить к ним электричество, отсыпать внутрихозяйственные дороги, создавать водные объекты, производить мелиорацию земель (орошение, осушение, озеленение и др.), улучшать состояние почвы и др.

См. "Классификатор видов разрешенного использования земельных участков" (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540)

Частная собственность, на которой можно строить капитальные хозпостройки, но нельзя строить жилой дом

А нужно разрешить, это наиболее перспективные земли для семейных форм ведения сельского хозяйства – хутора, усадьбы, Родовые поместья!

2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ «ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА»

Для строительства жилого дома и прописки в нём применяется изменение разрешенного использования на садовое или дачное хозяйство

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ

1. **Приобретение права собственности на земельный участок**
(1) Отыскание собственника (2) Достижение договорённости о покупке зем. участка (3) Подписание договора о передаче права собственности* с передачей на регистрацию в Росреестр (4) Получение покупателем Свидетельства о праве собственности на зем. участок.
2. **Изменение разрешенного использования земельного участка на садовое или дачное хозяйство**
A. *Регистрация садоводческого или дачного некоммерческого объединения – кооператива, товарищества, партнёрства*
(1) Нахождение троих учредителей ЮЛ (2) Написание Устава (3) Изготовление Протокола общего собрания об учреждении ЮЛ и избрании его органов 4) Получение согласия собственника жилого дома на размещение ЮЛ по данному адресу 5) Заполнение заявления по форме Р11001 о гос.регистрации ЮЛ (паспортные данные учредителей, коды основных видов деятельности ЮЛ по Классификатору ОКВЭД и др.) 6) Оплата госпошлины 4000 рублей (7) Подача в налоговый орган документов на гос.регистрацию (8) Получение Свидетельства о государственной регистрации ЮЛ и его постановке на налоговый учёт.
ДАЛЕЕ – Изготовление печати; Заключение договора с банком на расчётно-кассовое обслуживание и открытие ЮЛ расчётного счета; Бухгалтерское обслуживание ЮЛ; Принятие новых членов и выдача им справок о членстве; Составление списка членов ЮЛ; Разработка и принятие общим собранием приложений к Уставу (Правил и Положений) и др.
B. *Работа с местной администрацией*
(1) Разработка проекта планировки территории ЮЛ (можно "своим" архитектором) и утверждение ППТ управлением архитектуры Администрации района (2) Подача заявлений главе администрации* об изменении территориальной зоны – с СХ-1 (пашни, сенокосы, пастбища) на СХ-2 (сады и дачи) и разрешенного использования земельных участков – с «сельскохозяйственное производство» на «ведение дачного/садового хозяйства» (3) Участие на публичных слушаниях и получение положительного заключения главы по итогам публичных слушаниях и протокола об их результатах (4) Получение Постановления главы о переводе земли в зону садоводческих и дачных объединений граждан и изменении разрешенного использования земельных участков на «садоводство» либо «дачное хозяйство.
ДАЛЕЕ – Внесение изменений в ЕГРН (получение в Росреестре нового кадастрового паспорта земельного участка и нового Свидетельства о гос. регистрации прав на него); Внесение изменений в генеральный план развития сельского поселения (при его наличии); Внесение изменений в местные Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в части зон сельскохозяйственного использования (должны содержать слова – «садоводство, дачное хозяйство») для упрощения изменения РВИ внутри одной зоны (по решению собственника земельного участка путём подачи заявления об этом кадастровому инженеру либо в кадастровую палату) и др.
3. **Строительство садово-дачного посёлка и привлечение в него граждан**
(1) Строительство дорог согласно СНиПам (ширина–кюветы–разворотные площадки и др.); (2) подведение электричества за 550 рублей (если хотя бы один из участков находится в 500-метровой зоне от ближайшего объекта электросетевого хозяйства); (3) межевание земельных участков и их постановка на гос.кадастровый учёт (4) Строительство на земельных участках жилых домов и (или) (5) Передача земельных участков гражданам для строительства жилых домов и ведения хозяйства (информация в соцсетях, газетах и местных СМИ – встреча людей – показ земли – знакомство с коллективом и укладом поселения – принятие новых членов общим собранием и заключение договоров о передаче земельных участков гражданам*).

Примечание. Передавать право собственности на данные земельные участки лучше **в долях**, заключая два договора купли-продажи и относя их на регистрацию в Росреестр с небольшим временным интервалом (примерно через неделю: сначала – ½ права собственности, потом – вторую ½ права собственности), чтобы обойти принадлежащее субъекту РФ преимущественное право их покупки (ст. 8 ФЗ № 101).

Примечание. Изменение разрешенного использования земельных участков осуществляется **главой администрации сельского поселения** *при наличии в нём* 1) утверждённых Правил землепользования и застройки либо 2) Административных регламентов или Положений о порядке изменения разрешённого использования земельных участков. *При отсутствии таковых*, полномочия по изменению РВИ сохраняет за собой **глава администрации района**.

Примечание. На первоначальном этапе создания поселения земельные участки иногда разумнее передавать гражданам не сразу в собственность, а первоначально в **пользование** (договора безвозмездного пользования, инвестирования, предварительные договоры купли-продажи и др.) с исключительным правом их получения **в собственность через 1-2 г. в случае освоения земли.** Критерии минимального освоения участка (посадки, постройки, проживание на участке и др.) устанавливаются в этом же договоре, а факт их выполнения подтверждается **решением общего собрания**, после чего участок передаётся организатором поселения в частную собственность гражданина (семьи), который заявляет собранию, что он считает, что его участок по минимуму уже освоен – и собрание соглашается с этим. При таком порядке предоставления земли 1) в поселении не будет пустующих участков 2) обеспечивается освоение земли и её использование по назначению 3) все основные вопросы жизни коллектива начинает решать сам коллектив, что даёт поселению энергию, самоуправляемость и устойчивость в долгосрочной перспективе.

Частная собственность, которая практически никогда не бывает оформлена как полагается

3. ЖИЛЫЕ ДОМА В ЗАБРОШЕННЫХ СЁЛАХ, ДЕРЕВНЯХ И ХУТОРАХ

Требует действий для приобретения домов и приватизации земельных участков

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЛИ В ЗАБРОШЕННЫХ ИЛИ МАЛОЧИСЛЕННЫХ ДЕРЕВНЯХ, СЁЛАХ И ХУТОРАХ С ПОСЛЕДУЮЩИМ ИХ РАСШИРЕНИЕМ

1. **Приобретение права собственности на жилой дом**
✓ Отыскание хозяев жилого дома (собственников, владельцев, наследников и др.) и достижение устной договорённости о покупке дома вместе с земельным участком *
✓ Получение от хозяев дома ген. доверенности на распоряжение домом и оформление земли (для приватизации участка и получения любых документов в архиве администрации)
✓ Заключение договора купли-продажи жилого дома*, его регистрация в Росреестре и получение Свидетельства о гос. регистрации права собственности на жилой дом
2. **Оформление права собственности на земельный участок** (под жилым домом)

БЕСПЛАТНО: на земельные участки, предоставленные до 29.10.2001 г.
гражданам для ЛПХ, ИЖС, садового, дачного хозяйства
– в Росреестре в порядке ст. 49 ФЗ № 218 (перерегистрация прав)

ЗА ПЛАТУ: на земельные участки, предоставленные гражданам после 29.10.2001 г.
– в Администрации *без торгов* в порядке ст. 39.20 ЗК РФ (выкуп земли под строениями)
по льготной цене субъекта РФ (3-5 % КС)
при отсутствии льгот – **по кадастровой стоимости участка** (либо оформление в аренду)

3. **Прописка в жилых домах** (регистрация по постоянному месту жительства)
4. **Приобретение соседних земельных участков** в границах населённого пункта и их объединение в один земельный участок или одно хозяйство
5. **Расширение населённого пункта, территории хозяйствования и ареала влияния** (зелёная зона, эко-контроль, пользование лесами, туризм и т.д.)
A. **Включение в границы населенного пункта соседних земель сельхозназначения, ЛФ или земель запаса**
✓ В порядке изменения генерального плана населённого пункта и ПЗЗ (ст. 24, 33 ГРК РФ), при отсутствии ген.плана сельского поселения – в порядке ст. 4.1 ФЗ № 191 «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», либо в ещё более простом порядке – по решению главы местной администрации, если генеральный план ещё не утвержден и чётких границ у деревни по сути нет (обоснование – возрождение заброшенных деревень, восстановление населённого пункта в исторически существовавших границах и др.)
B. **Оформление лесов в безвозмездное пользование для законного в них хозяйствования** (пчеловодства, подсаживания ценных/редких деревьев и др.) (ст. 38 ЛК РФ)
C. **Установление вокруг селения зелёной зоны (1 км.) или погранично-защитной зоны для пчёл (до 5 км.)**
В границах зелёной зоны запрещается вырубка лесов, в границах защитной зоны для пчёл – распыление химикатов!
✓ *инициатива местных жителей* (подписные листы под обращениями к депутатам и администрации, решение собрания/схода граждан об установлении зелёной зоны, местный референдум и другие формы непосредственного волеизъявления граждан)
Основание – ст. 3, 18, 30, 31, 130 Конституции РФ, п.1 ст.11, п.3 ст.44, п.1 ст.52 ФЗ «Об охране окружающей среды» № 7-ФЗ, ст. 3, 27, 29, 33 ФЗ № 131 и др.
✓ *решение* местного совета депутатов либо главы местной администрации об установлении зелёной зоны и её правового режима
Основание – Устав муниципального образования и ГРК РФ (поправки в генплан сельского поселения и карту территориальных зон ПЗЗ)
✓ регистрация защитной зоны для пчёл Роспотребнадзором (главным гос.санитарным врачом субъекта РФ, отделами СЭС), отнесение 1-километровой зелёной зоны к особо защитным участкам лесов в документах органов лесного хозяйства.
Основание – Приложение № 4 к Лесоустроительной инструкции (утв. Приказом Рослесхоза от 12.12.2011 № 516), пункт 9.10 СанПиН 1.2.2584-10 (введены в действие Постановлением Главного гос. санитарного врача РФ от 02.03.2010 № 17)

Примечание. Если участок приватизирован – покупается наряду с жилым домом; если не приватизирован – отдельно не покупается, т.к. право на него в силу закона переходит вслед за строением; если в собственность не оформлено и строение (сам жилой дом) – сначала осуществляется приватизация земельного участка в Росреестре (ст. 49 ФЗ-218), Администрации (ст. 39.20 ЗК РФ) либо на основании решения суда (ст. 234 ГК РФ).

Когда требуется признавать право собственности на жилой дом ЧЕРЕЗ СУД:

1) дом возведён без разрешения на строительство (были попытки его получить, само владение землёй законно и её статус возводить дом позволяет)
– иск о признании права собственности на **самовольную постройку** по ст. 222 ГК РФ (истцом является владелец участка, ответчиком – администрация)

2) имеет место добросовестное, но незаконное владение: А) первоначальный хозяин дома умер; Б) его наследники не вступили в наследство; В) дом продан другому гражданину без регистрации сделки в ЕГРН и т.п.
– обращение в суд по ст. 234 ГК РФ (**приобретательная давность**)
А) в порядке искового производства (иск о признании права собственности на жилой дом, если его прежний собственник (ответчик) известен
Б) в порядке установления фактов, имеющих юр. значение (заявление об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения жилым домом как своим собственным в течение 15 лет, если прежний собственник дома не известен)

Более подробные материалы размещены по адресу https://vk.com/petrov_vi и в серии книг "Счастливая Земля"!