

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 1
Мой участок



Цель урока:

- Понять какие законы регулируют пользование землей?
- Где их искать?
- Как эти законы интерпретировать?

Пошаговый алгоритм

- 1 шаг: Определить цель - для чего вам земля?
- 2 шаг: Исходя из цели выбрать категорию земли и ВРИ*
- 3 шаг: Изучить Правила землепользования и застройки. Определиться с территориальной зоной.
- 4 шаг: Найти свободный земельный участок и заказать КПТ*
- 5 шаг: Подготовить СРЗУ и подать заявление
- 6 шаг: Подписать договор аренды / договор купли продажи**
- 7 шаг: Реализовать условие и выкупить участок.
- 8 шаг: Изменить назначение земельного участка (подробно разбираем в модуле 3).

* См. список сокращений и аббревиатур под уроком.

** Во многих регионах имеется возможность прямого выкупа земли в собственность по льготной стоимости.

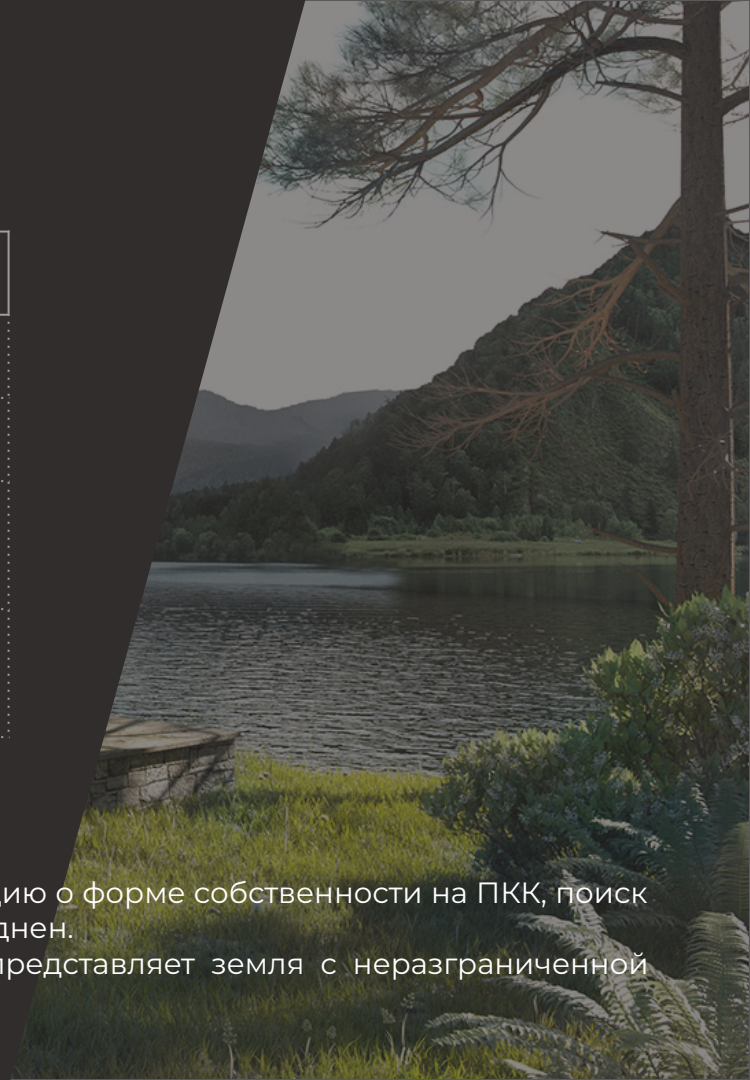


Формы государственной собственности

Форма собственности	Орган власти
Федеральная	РосИмущество
Региональная	Администрация региона
Муниципальная	Администрация муниципалитета
Неразграниченная	Администрация муниципалитета

Важно!

Т.к. Росреестр с 2016 года не обновляет информацию о форме собственности на ПКК, поиск участков уже стоящих на кадастровом учете затруднен. Таким образом, наибольший интерес для нас представляет земля с неразграниченной формой государственной собственности.



Ст. 39.18 Земельного кодекса

Предварительное согласование предоставления земельного участка - позволяет любому гражданину Российской Федерации взять в аренду или в собственность любой свободный земельный участок вне зависимости от места его регистрации.

Когда администрация получает от нас заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, она обязана в течении 30 дней:

- либо опубликовать эту информацию на сайте торги.гов.ру. и обеспечить публикацию извещения на официальном сайте уполномоченного органа в сети "Интернет";
- либо сообщить нам свое решение об отказе в предварительном согласовании.

Если по истечении 30 дней никто не подал заявления о своих намерениях участвовать на аукционе, то администрация обязана выдать решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

А если в течении 30 дней, кто-то откликнулся, то администрация выдаст отказ в предварительном согласовании по причине поступления заявлений от третьих лиц, и сама приступит к образованию этого участка и постановки его на кадастровый учет, чтобы разыграть его на аукционе.

Важно!

Полный срок регламента состоит из 30 дней работы с заявлением + 30 дней публикации на torgi.gov.ru и может быть увеличен в случае необходимости в одностороннем порядке.

Итоги размещения на torgi.gov.ru

Откликов не было

Постановление

Плюс: Отсутствие конкуренции, т.к. аукцион не состоится

Минус Дополнительные затраты связанные с постановкой ЗУ на кадастровый учет

Откликнулись третьи лица

Аукцион

Плюс: Затраты на постановку на учет ложатся на администрацию

Минус Растягивается срок получения земельного участка

Важно!

Если цель - получить постановление о предварительном согласовании, не нужно откликаться на свое заявление выставленное с нулевой ценой.
Если цель - получить участок через аукцион, то нужно откликнуться на заявление от третьего лица.

В случае, получения отказа в связи с поступлением заявлений от третьих лиц, важно не пропустить свой аукцион, т.к. администрация вас об этом оповещать не будет!

Что лучше собственность или аренда?

Конечно собственность, но...

... это зависит от вашего региона.

Если, в соответствии с постановлением о стоимости выкупа, есть возможность льготного выкупа участка сразу в собственность, то можно этим пользоваться.

Но если в вашем регионе стоимость выкупа сразу в собственность равно 100% от кадастровой, то сперва мы берем в аренду и выкупаем после того как было выполнено условие дающее право на льготный выкуп (почти всегда строительство капитальной постройки). При этом только собственник капитального строения будет иметь исключительное (без аукциона) право на выкуп земельного участка (п.1 ст.39.20 ЗК РФ).

Поэтому очень важно точно определить стоимость выкупа земли и условие которые необходимо выполнить.

Важно!

Прежде чем начинать действовать, необходимо найти стоимость выкупа земельных участков, действующую в отношении той земли, с которой вы будете работать.

Где искать эту информацию?

ЗУ, находящиеся в федеральной собственности

Постановление Правительства РФ от 26 марта 2015 г. N 279
Стоимость выкупа равна 60% для собственников зданий/сооружений и 100% в любых остальных случаях.

ЗУ, находящиеся в региональной собственности

Способы поиска:

1. Правовая система Консультант - по выходным доступ к региональной базе неограничен!
Поисковые запросы "цена земельных участков", "стоимость земельных участков" и т.п.
Далее выбираем необходимый регион.

2. Поиск в открытых источниках (интернет).
Используем те же поисковые запросы, но еще добавляем название интересующего нас субъекта РФ, например, "цена земельных участков Московская область", "установление стоимости продажи земель Ленинградская область", "цена земельных участков Краснодарский край без торгов".

В результатах поиска стараемся найти ссылку на "Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов".

Важно!

При работе с открытыми источниками информации, внимательно проверяйте действующий ли документ.

При необходимости вы можете воспользоваться сервисом от Земельный Вопрос, где собраны все документы по выкупу земель находящихся в региональной собственности.

Где искать эту информацию?

ЗУ, находящиеся в муниципальной собственности, и ЗУ с неразграниченной формой государственной собственности

Способы поиска:

Поиск в открытых источниках (интернет).
Используем те же поисковые запросы, но еще добавляем наименование административной единицы (муниципалитета), например, “цена земельных участков Наро-Фоминск”, “установление стоимости продажи земель Всевожский район Ленинградской области”, “цена земельных участков Абинский район Краснодарского края без торгов”.

В результатах поиска стараемся найти ссылку на “Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов” или ссылку на официальный сайт администрации.

Если в открытых источниках нужной информации найти не удастся, это значит:

- либо муниципалитет работает по региональному законодательству и местного постановления не существует;
- либо существует муниципальный документ, но чтобы его найти нужно направить запрос в администрацию или изучить их сайт.

Важно!

Если не удалось найти информацию по стоимости выкупа земельных участков в необходимом вам муниципалитете, вы можете использовать форму запроса, представленную в приложении к уроку.

Заключение

Друзья, онлайн-марафон Земельный вопрос 2.0 - это цепь шагов, которые доведут вас до результата только в случае, если вы будете последовательно их выполнять..

В связи с этим крайне не рекомендую переходить к изучению последующих уроков, пока не будет выполнено практическое задание к предыдущему.

У нас с вами не спринтерский забег, а марафон и очень важно правильно рассчитать свои силы.

От этого зависит все ли придут к финишу!

Важно!

Большая просьба оценить данный урок в небольшой форме, которая размещена под уроком.

У вас это займет не больше 1 минуты, а я пойму насколько хорошо вы усваиваете информацию и нужно ли дополнительно дать какие-либо разъяснения.

С уважением, Салават Валишин

