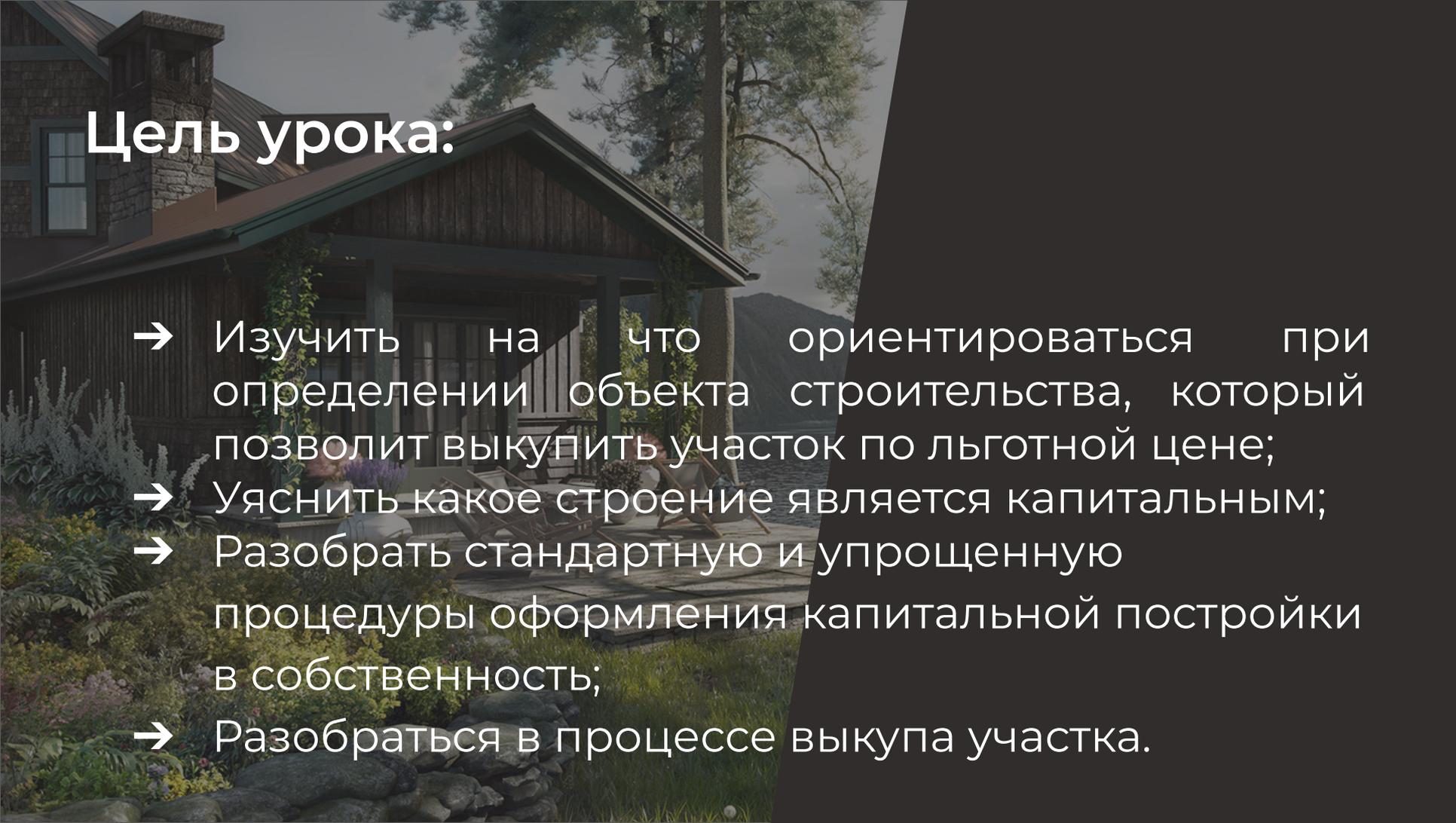


ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 11
Мой участок



Цель урока:

- Изучить на что ориентироваться при определении объекта строительства, который позволит выкупить участок по льготной цене;
- Уяснить какое строение является капитальным;
- Разобрать стандартную и упрощенную процедуры оформления капитальной постройки в собственность;
- Разобраться в процессе выкупа участка.

Объект строительства, который позволит выкупить участок в собственность

Исходя из определения “некапитальное строение” (п.10.2 ст.1 ГрК РФ) и определения “индивидуальное жилищное строительство” (п. 39 ст.1 ГрК РФ) можно выделить следующие признаки капитальности строения:

Прочная связь с землей	Наличие фундамента, который невозможно разобрать и перевести в другое место для повторного использования. Это: свайно-винтовой, свайно-забивной, ленточный, ростверковый, ушп (утепленная шведская плита)
Невозможность перевезти строение без несоразмерного ущерба	Неразборность и непереносимость конструкции (разборка строения приведет к изменению его характеристик)
Замкнутость конструкций	Стены, пол, потолок
Отдельно стоящее здание	Здание должно быть не выше 20 метров и не превышать 3-х этажей;
Должно состоять из комнат, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием	Обязательное наличие окон для вентиляции и соларизации помещений (т.е. естественного освещения) Нормативы по площади содержатся в сводах правил, СНиПах и зависят от типа постройки
Возможность оформить право собственности	Только капитальное строение можно зарегистрировать в ЕГРН

Важно! Для приобретения первоочередного права выкупа участка в собственность без торгов необходимо чтобы капитальное строение:

- Соответствовало виду разрешенного использования земельного участка
- Было зарегистрировано в ЕГРН

Малхит: После регистрации договора аренды участка лучше сразу подать заявку на технологическое присоединение к электричеству, потому что срок подключения может достигать до 6х месяцев.

Присоединение к электричеству

Выдержка из Постановления Правительства РФ №861 (с изменениями на 30 июня 2022 года):

... 17. В случае присоединения объектов, отнесенных к Зей категории надежности и на уровне напряжения 0,4 кВ и ниже, при условии, что расстояние от границ участка заявителя до ближайшего объекта электрической сети составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности, плата за технологическое присоединение определяется в размере...

...не более 10000 рублей за кВт и

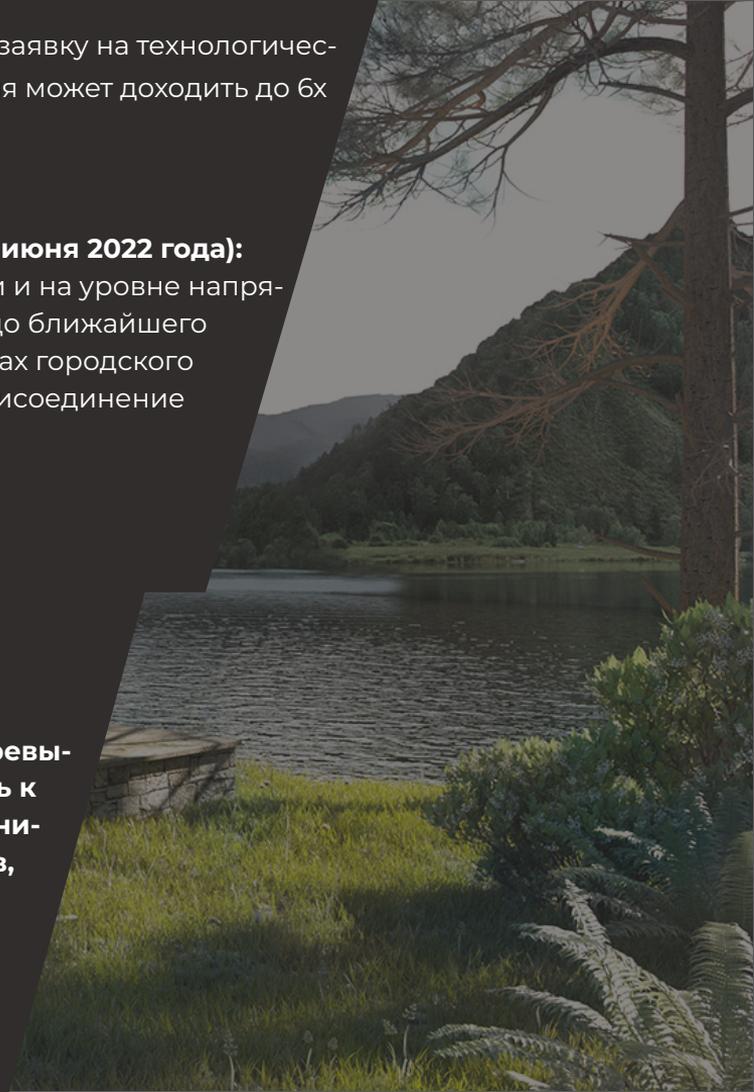
не менее 3000 рублей за кВт - с 1 июля 2022 г.,

4000 рублей за кВт - с 1 июля 2023 г.,

5000 рублей за кВт - с 1 июля 2024 г..

Важно! Для нормального функционирования дома требуется 15 кВт

Если расстояние до ближайшего объекта электрической сети превышает установленные в Постановлении нормы и вы не относитесь к льготной категории, то необходимо будет оплачивать все дополнительные работы, связанные с подключением (установку столбов, строительство подстанций при необходимости и т.п.)



Стандартный порядок оформления строительства жилого дома

- 1) **До начала строительства** уведомить Администрацию о планируемом строительстве;
Итог - получение Уведомления о соответствии параметров и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.
- 2) Строительство капитального строения;
- 3) **По завершению строительства** уведомить администрацию о соответствии построенного объекта.
Итог - получение Уведомления о соответствии построенных объектов ИЖС или садового дома. Администрация самостоятельно направляет информацию в Росреестр для постановки капитального строения на кадастровый учет и регистрации права собственности.

Подача документов - точный порядок указан в соответствующем услуге Административном регламенте.



Получение уведомления о планируемом строительстве

Срок оказания услуги - 5 рабочих дней.

Итог - получение Уведомления о соответствии установленным параметрам и допустимости размещения.

Пакет документов для предоставления в администрацию:

- 1. Правоустанавливающий документ на земельный участок** - это договор аренды, зарегистрированный в Росреестре;
- 2. Документ, удостоверяющий личность** - паспорт заявителя;
- 3. Описание внешнего облика объекта** (предоставляется только в случае, если строительство планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения);
- 4. Уведомление о планируемом строительстве** - в документе указывается:
 - Информация об участке: кадастровый номер, адрес, сведения о правоустанавливающих документах (т.е. о договоре аренды) и вид разрешенного использования
 - Информация об объекте капитального строительства, которое вы строите, количество этажей, площадь застройки, отступы от границ участка
 - Схематичное изображение планируемого объекта на земельном участке (с учетом установленных норм застройки территории).

Важно! При размещении объекта строительства на участке учитывать установленные нормы, например, отступ от забора - 3 метра, от красных линий - 5 метров.

На заметку! Документы, регламентирующие расположение строений на участке:

- ❖ СП Планировка и застройка городских и сельских поселений СП 42.13330.2016
- ❖ СП Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства СП 30-102-99
- ❖ Правила землепользования и застройки нашего муниципалитета
- ❖ Градостроительный план земельного участка



Получение уведомления о соответствии объекта требованиям

Срок получения ответа - 5 дней + 10 дней на регистрацию строения.

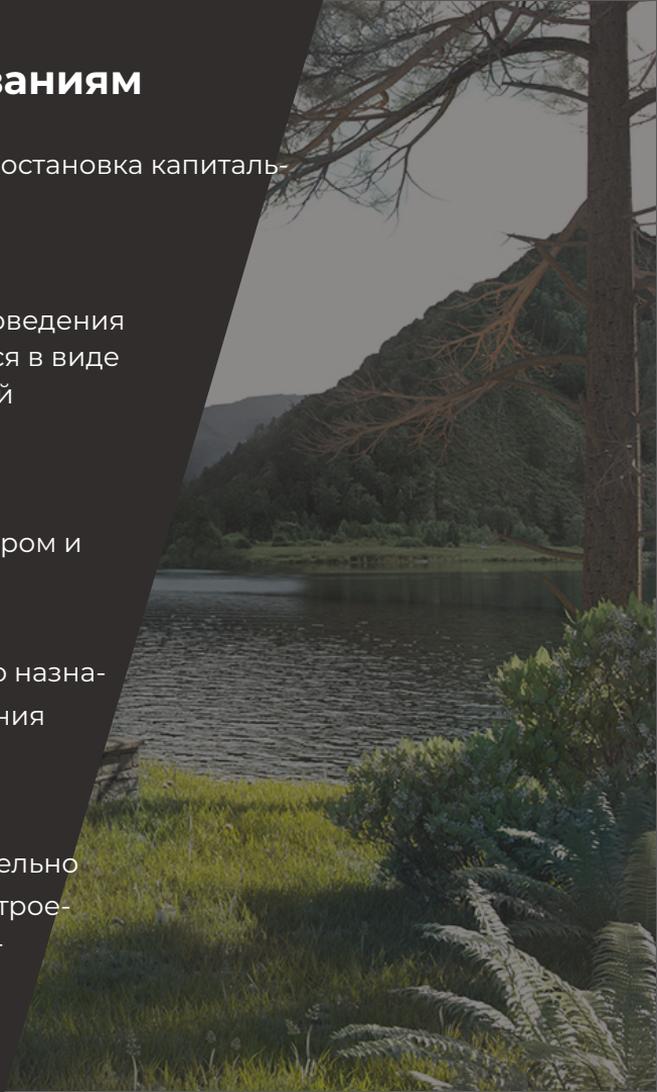
Итог - получение Уведомления о соответствии построенного объекта требованиям, постановка капитального строения на кадастровый учет и регистрация прав собственности.

Пакет документов для предоставления в администрацию:

- 1. Технический план:** готовится кадастровым инженером, после выезда на участок, проведения замеров внутри помещения и измерения отступов от границ участка. Предоставляется в виде CD диска, где записан технический план, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
- 2. Уведомление об окончании строительства;**
- 3. Документ, удостоверяющий личность** - паспорт заявителя;
- 4. Декларация собственника капитального строения:** готовится кадастровым инженером и записывается на CD диск вместе с техническим планом.

Важно! В том разделе Декларации указывается тип постройки: жилое/не жилое, его назначение. Именно в соответствии с этой информацией будет указан тип строения при постановке на кадастровый учет.

На заметку! В рамках Административного регламента Администрация самостоятельно направляет необходимые документы для постановки капитального строения на кадастровый учет и государственной регистрации прав собственности на него.



Упрощенный порядок оформления строительства жилого дома или “Дачная амнистия”

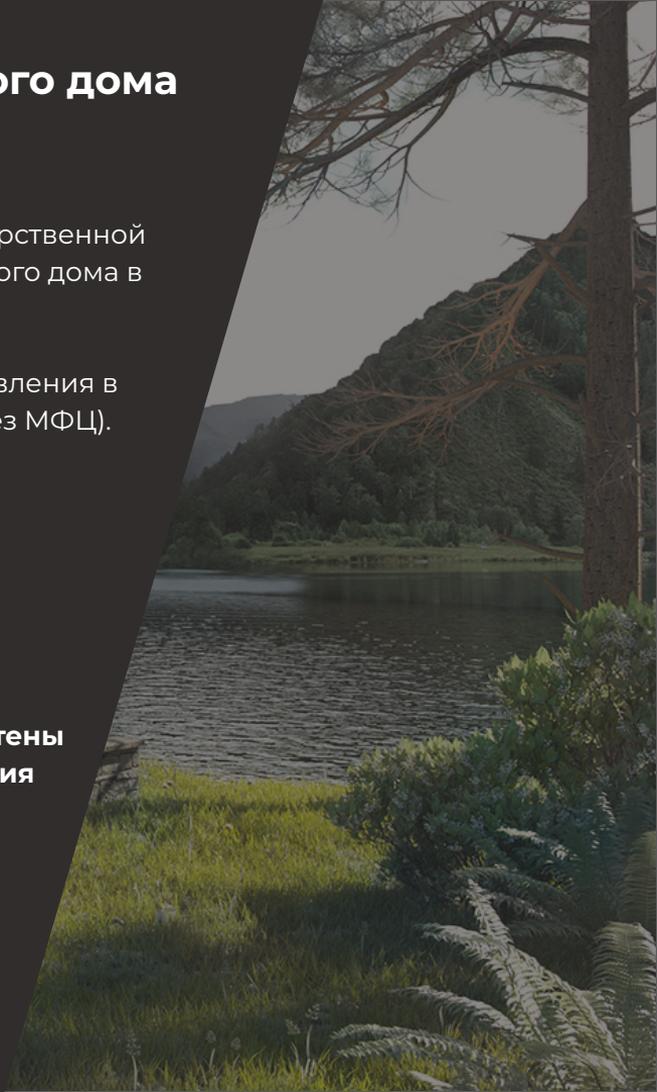
В соответствии с принятыми изменениями в ФЗ от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", **до 1 марта 2026 года** есть возможность регистрации жилого дома в упрощенном порядке, без получения уведомлений до и после строительства.

По завершению строительства строение ставится на кадастровый учет путем предоставления в Росреестр технического плана и декларации собственника (документы подаются через МФЦ).

Срок оказания услуги через МФЦ - 15 дней.

Важно! Упрощенный порядок регистрации не снимает с вас ответственности за размещение дома строго в рамках пятна застройки. Если не были учтены отступы от границ участка или зоны с особыми условиями использования территорий, Росреестр не зарегистрирует такое строение.

Стандартный порядок регистрации недвижимости позволяет быть уверенным в правильности размещения объекта строительства на территории участка и в дальнейшей постановке на кадастровый учет и регистрации прав собственности на него.



Выкуп земельного участка в собственность

В соответствии с п.1 ст.39.20 ЗК РФ, собственник капитального строения имеет исключительное право на заключение договора аренды или договор купли-продажи без торгов на участок, на котором находится это строение.

Пакет документов для получения услуги “Предоставление участка в собственность за плату без торгов”:

1. **Документ, удостоверяющий личность** - паспорт;
2. **Документ, удостоверяющий права заявителя** на испрашиваемый участок - договор аренды;
3. **Документ, удостоверяющий права заявителя на здание**, сооружение - выписка из ЕГРН;
4. **Сообщение заявителя**, содержащее перечень всех зданий, принадлежащих заявителю (если предоставление этого документа предусмотрено регламентом администрации).

Способ подачи документов зависит от действующего Административного регламента (РПГУ, МФЦ, напрямую в администрацию).

Регламентный срок рассмотрения - 15 рабочих дней, но может отличаться.

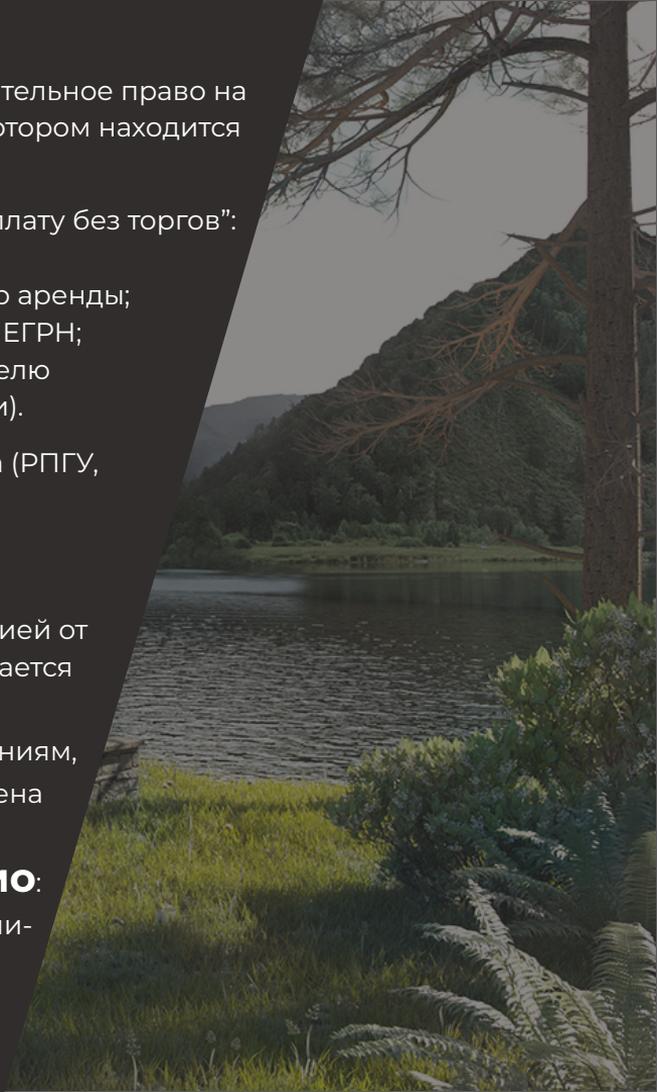
Итог - подписание договора купли-продажи земельного участка.

Соответствие строения условиям льготного выкупа определяется специальной комиссией от Администрации, которая проводит осмотр строения, на основании которого и принимается решение.

Важно! На решение комиссии влияет РЕАЛЬНОЕ соответствие постройки требованиям, а НЕ ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ. Т.е. то под каким “названием” постройка поставлена на учет и зарегистрирована в ЕГРН не имеет значения.

После подписания договора купли продажи необходимо:

- Оплатить установленный размер выкупной цены, зарегистрировать договор купли-продажи в Росреестре (через МФЦ, госпошлина - 2000 руб).
- После регистрации договора купли-продажи 1 экземпляр + копию квитанции, подтверждающую уплату выкупной цены участка, вернуть в Администрацию.



Заключение

Друзья,
мы дошли до финального одиннадцатого урока модуля “Мой участок”, с чем я Вас горячо поздравляю. Путь наш был тернист... Мы на протяжении 10 уроков пробирались через законодательные джунгли, нагроможденные нашими законодателями и теперь уже видим свет в конце тоннеля.

В этом уроке мы до конца разобрались в самом главном этапе - выкупе земельного участка в собственность, и впереди вам самостоятельно предстоит пройти эти этапы уже на практике.

Желаю вам удачи и скорейшего получения СВОЕГО УЧАСТКА!

Важно!

Благодарю Всех, кто заполняет формы оценки просмотренных уроков. Прошу и в этот раз не проходить мимо и найти время для заполнения формы.
С уважением, Салават Валишин

