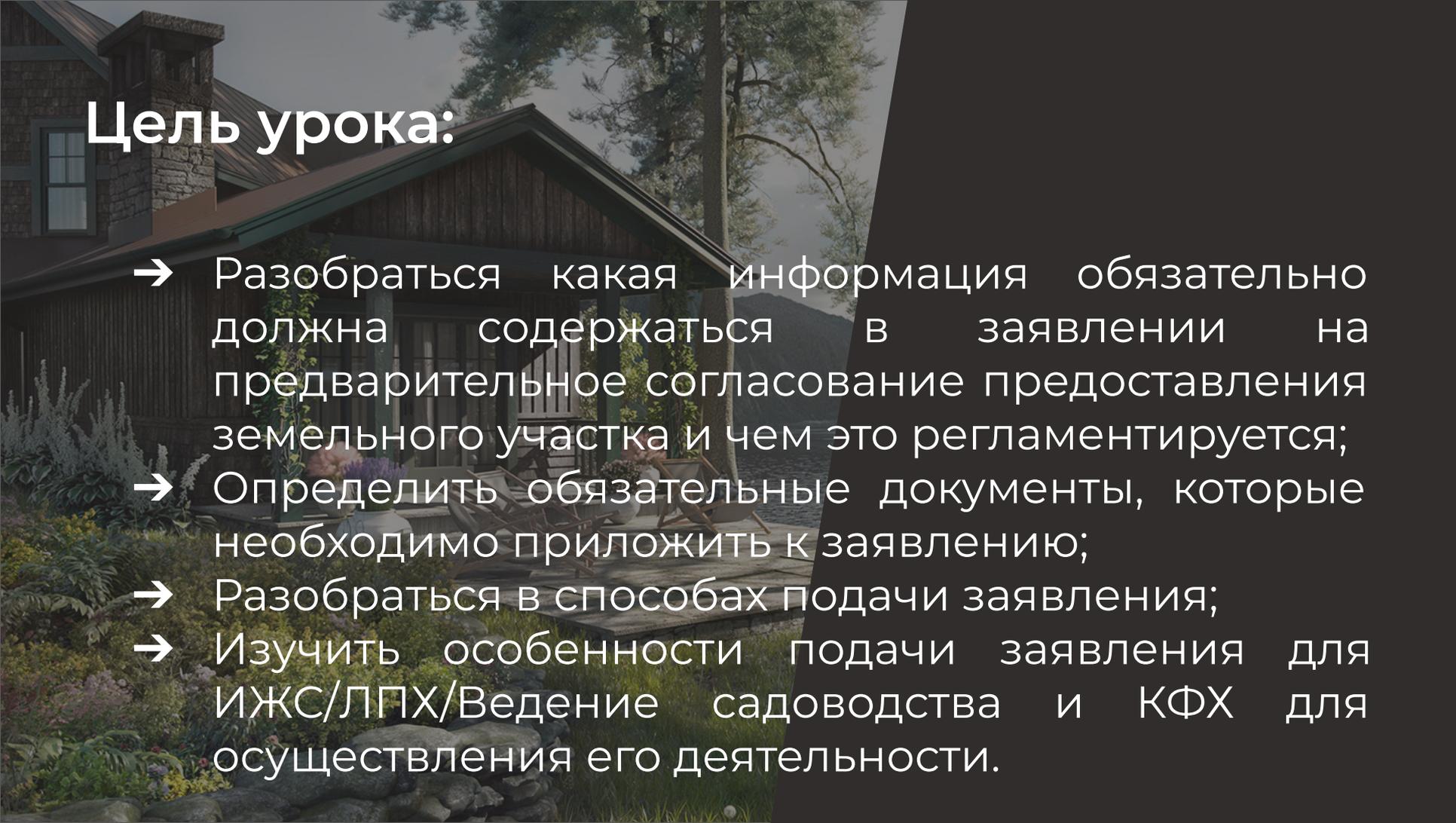


ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 6
Мой участок



Цель урока:

- Разобраться какая информация обязательно должна содержаться в заявлении на предварительное согласование предоставления земельного участка и чем это регламентируется;
- Определить обязательные документы, которые необходимо приложить к заявлению;
- Разобраться в способах подачи заявления;
- Изучить особенности подачи заявления для ИЖС/ЛПХ/Ведение садоводства и КФХ для осуществления его деятельности.

Земельный кодекс РФ: статья 39.15 Предварительное согласование предоставления земельного участка

пункт 1: Указаны требования к заявлению, какая информация должна содержаться

- ФИО;
- Реквизиты решения об утверждении проекта межевания (для населенных пунктов, где утвержден проект межевания);
- Основание предоставления ЗУ без проведения торгов:
в собственность - пп.10 п.2 ст. 39.3 ЗК РФ, в аренду - пп.15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ
- Вид права использования ЗУ (в собственность/ аренда);
- Цель использования земельного участка (вид разрешенного использования);
- Почтовый адрес и(или) адрес электронной почты для связи.

пункт 2: Указано какие документы необходимо приложить к **заявлению**

- Схема размещения земельного участка;
- Доверенность (в случае если вы являетесь представителем заявителя);

Важно! к обязательным документам относится **копия паспорта**

пункт 5: СРЗУ может быть подготовлена на бумажном носителе и администрация самостоятельно и бесплатно обеспечит подготовку документа в электронной форме;

пункт 12: В заявлении необходимо указать согласие/не согласие на внесение изменений в СРЗУ.



Земельный кодекс РФ: статья 39.18

Особенности подачи заявления на предварительное согласование участка для ИЖС/ЛПХ/Ведение садоводства и КФХ для осуществления его деятельности

- 1) После заявления у администрации есть 30 дней на то, чтобы принять решение:
 - а) Если выявлены какие-либо обоснованные ошибки, то администрация направляет отказ;
 - б) Если причины для отказа отсутствуют, то администрация обязана выложить на сайте torgi.gov.ru извещение о поступившем заявлении на предварительное согласование предоставления ЗУ. Срок размещения этого извещения 30 дней.
- 2) Если в течение 30 дней в администрацию поступило заявление от 3-его лица о намерении участвовать в аукционе, то заявитель получит отказ с причиной “получено заявление от 3-х лиц” и в скором времени владелец участка будет определен по результатам торгов;
- 3) Если в течение 30 дней в администрацию никто не обратится, то заявитель получает Постановление о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Итог подачи заявления	Плюсы	Минусы
Получено Постановление о предварительном согласовании участка	Отсутствие конкуренции	Заявитель должен за свой счет поставить участок на кадастровый учет (срок действия Постановления 2 года)
Прислали отказ по причине “Получено заявление от 3-х лиц”	Администрация за свой счет сама ставит участок на кадастровый учет	Конкуренция

Способы подачи заявления

Лично принести в администрацию	Присваивается номер входящего документа, по которому потом можно узнать кто назначен исполнителем. Если нет возможности сразу узнать присваиваемый номер входящего, то через 2-3 дня нужно уточнить эту информацию	
Отправить Почтой	Лучше отправлять с описью вложений и уведомлением о вручении	
Отправить по электронной почте	Если это предусмотрено административным регламентом	Может понадобится электронная подпись
Через МФЦ		Для подачи документов нужен оригинал паспорта и СРЗУ, распечатанная на цветном принтере. Заявление и копию паспорта подготовит сотрудник МФЦ
Через Региональный портал Госуслуг		<ul style="list-style-type: none">- Онлайн подача документов- Можно подать заявление без привязки к фактическому местонахождению- Название услуги не унифицировано и в каждом РПГУ называется по разному- Могут требовать загрузить документы, которые не имеют право запрашивать

Как узнать допустимые способы подачи документов в конкретном муниципалитете:

- 1) Найти утвержденный административный регламент;
- 2) Поискать информацию на сайте администрации;
- 3) Если в открытых источниках нет информации, то можно обратиться в Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации и уточнить у них:
 - а) Каким образом я могу обратиться за услугой по предварительному согласованию предоставления участков, находящихся в муниципальной или неразграниченной собственности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ?
 - б) Где найти Административный регламент по этой услуге?

Срок аренды земельного участка: п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ

подпункт 3: на срок двадцать лет в случае предоставления участка для ИЖС или ЛПХ;

подпункт 11: на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства.

Малхит - маленькие хитрости

Малхит 1 - не старайтесь выводить площадь участка в круглые цифры. Так его будет удобнее найти на сайте torgi.gov.ru.

Малхит 2 - если ваши участки находятся между существующими участками, то заявления подаем по принципу “чем больше тем, лучше”. Если же участки находятся в “голом поле”, то лучше подавать заявления по очереди.

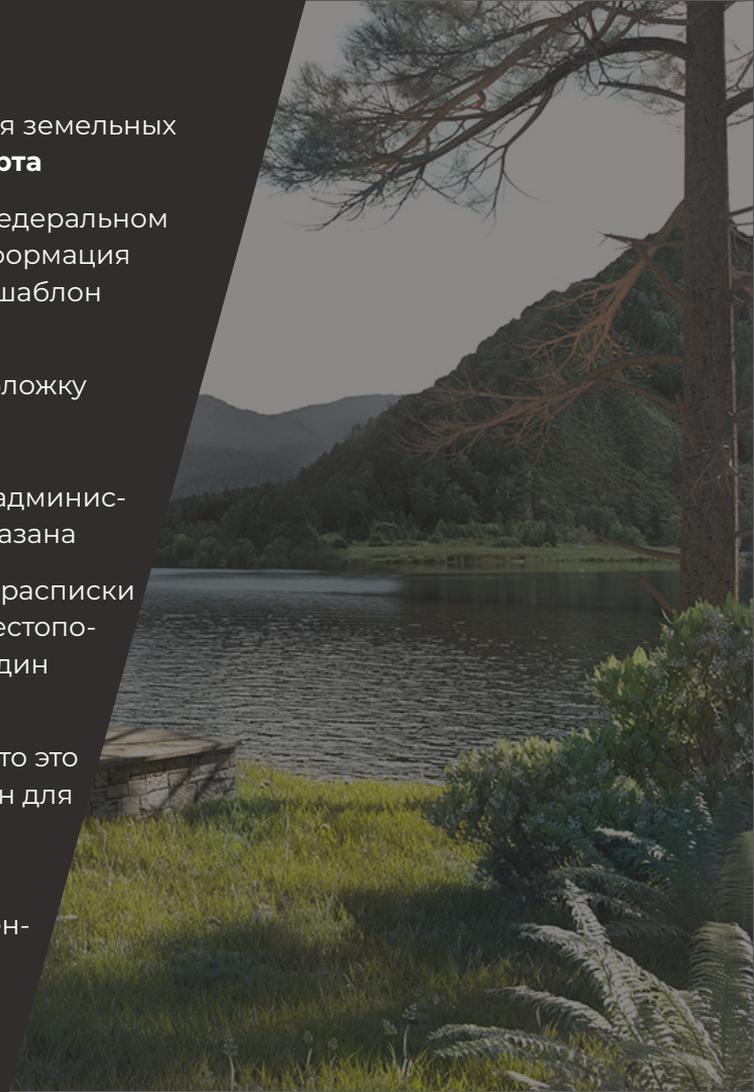
Малхит 3 - для участия в аукционах нужно вносить обеспечительный платеж. И если вдруг у вас одновременно на торги выйдут 10 участков, то одновременно нужно будет заплатить 10 обеспечительных платежей. Если вы сомневаетесь, что сможете заморозить обеспечительные платежи сразу по 10 участкам, то подавайте заявления не спеша и по очереди, например, по 1 заявлению в месяц.

Малхит 4 - каких размеров лучше сделать участки однозначного ответа нет, т.к. нет никакой логической взаимосвязи между размером участка и вероятностью стать единственным участником. Но гипотетически, большие участки должны больше привлекать перекупов, т.к. после выкупа их можно размежевать и перепродать с меньшими затратами капитала. А если образовывать маленькие участки, то и вероятность стать единственным участником больше, т.к. просто на аукцион попадет больше участков.



На заметку!

- ❖ Полный пакет документов на предварительное согласование предоставления земельных участков в рамках статьи 39.18 ЗК РФ состоит из **Заявления, СРЗУ, Копии паспорта**
- ❖ Унифицированная форма заявления на предварительное согласование на федеральном уровне не утверждена. Главное, чтобы в заявлении содержалась требуемая информация (ст. 39.15 ЗК РФ). Если на уровне муниципалитета разработан и утвержден свой шаблон заявления, то лучше использовать его
- ❖ К заявлению лучше прикладывать копию всех страниц паспорта, включая обложку
- ❖ СРЗУ должна быть предоставлена в цветном виде
- ❖ Чтобы не гадать какие способы подачи документов допустимы, лучше найти административные регламенты по муниципалитету/субъекту РФ, где эта информация указана
- ❖ Если вы подаете через МФЦ сразу несколько заявлений, то после получения расписки напишите на ней к какому участку он относится - как минимум зафиксируйте местоположение и площадь. А еще лучше распечатайте 2 экземпляра СРЗУ и отдав один сотруднику МФЦ, второй скрепите с распиской
- ❖ Если вы обнаружите на сайте torgi.gov.ru свой участок с нулевой стоимостью, то это значит, что участок был образован корректно - администрация не нашла причин для отказа и выложила извещение о поступившем заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка
- ❖ Примерный срок получения ответа по заявлению от администрации 60 календарных дней (30 дней на выявление ошибок + 30 дней на размещение извещения на сайте torgi.gov.ru)



Заключение

Друзья, на первых уроках мы с Вами постигали теоретические аспекты образования земельных участков. Потом образовывали сами участки. А сейчас пред Вами стоит важная задача - запустить процедуру по предварительному согласованию предоставления земельных участков.

И для этого необходимо подать заявление на предварительное согласование предоставления земельного участка. Именно этому посвящен этот урок.

Мы подробно рассмотрели, как должно выглядеть заявление на предварительное согласование предоставления земельного участка и чем это регламентируется.

Познакомились со способами подачи документов и их особенностями.

Разобрали особенности статьи 39.18 ЗК, которая позволяет нам получить земельный участок без торгов для ИЖС, ЛПХ, Ведения садоводства и крестьянско-фермерским хозяйствам для осуществления его деятельности.

После просмотра этого урока каждому из Вас нужно подать как минимум 3 заявления на предварительное согласование предоставления земельного участка.

Для самоконтроля, просьба отчитаться своим кураторам о проделанной работе.

Важно!

Еще раз 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

