

Автор: *Омельяненко Т.Е.*

Получение земельных участков из муниципальной или государственной собственности в аренду с правом последующего выкупа для ИЖС.

I Получение земельного участка в аренду

В соответствии с п.15 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ земельный участок гражданину предоставляется в аренду без проведения торгов в случае, если на таком участке планируется возвести объект ИЖС. – соответственно, **проведение торгов для передачи земли в аренду не требуется, если на участке планируется строительство объекта индивидуального жилищного строительства.**

ВАЖНО: Торги не проводятся в том случае, если отсутствуют лица, желающие получить данный земельный участок в аренду. (см. ст.39.18 ЗК РФ) Если лица, желающие получить права на интересующий земельный участок подадут заявление, то будет проводиться аукцион на право заключения договора аренды. Срок подачи заинтересованными лицами заявления – 30 дней.

Под индивидуальным жилищным строительством понимается возведение на земельном участке с соответствующим видом использования жилого дома не выше трех этажей для проживания граждан. При этом жилой дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Наиболее оптимальным вариантом подготовки схемы является самостоятельная подготовка с помощью специальных компьютерных программ.

а) Подготовка схемы расположения земельного участка

В соответствии с п.9 ст.11.10 ЗК РФ в случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе. – **схема готовится самостоятельно либо в электронном, либо в бумажном виде.**

Схема может быть подготовлена с помощью специальных программ, которые находятся в свободном доступе (напр. Агро 7)

Для создания схемы необходимо получить кадастровый план территории через сайт Росреестра.

б) Предварительное согласование предоставления земельного участка

Подается заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов.

В заявлении указывается:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления, которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости";

4) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

5) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

6) основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 настоящего Кодекса оснований;

7) вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;

8) цель использования земельного участка;

9) реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

10) реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования и (или) проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных указанными документом и (или) проектом;

11) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению прилагается:

1) документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные перечнем, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

2) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

После предварительного согласования участка, необходимо:

1) Произвести кадастровые работы в соответствии со схемой расположения земельного участка

2) Получить правоустанавливающий документ у муниципалитета или государства и обратиться за кадастровым учетом и регистрацией права государственной или муниципальной собственности на участок.

с) Подача заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов

Необходимо подать заявление на предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов.

К заявлению прилагается:

Решение о предварительном согласовании земельного участка

После подачи заявления срок ожидания составляет 30 дней, после чего уполномоченный орган принимает решение. По итогам решения предоставляется Договор аренды земельного участка, который согласовывается и подписывается.

ВАЖНО: Торги не проводятся в том случае, если отсутствуют лица, желающие получить данный земельный участок в аренду. (см. ст.39.18 ЗК РФ) Если лица, желающие получить права на интересующий земельный участок подадут заявление, то будет проводиться аукцион по аренде земельного участка. Срок подачи заинтересованными лицами заявления – 30 дней.

II Получение земельного участка в собственность без торгов

После получения решения о передачи земельного участка в аренду и последующего строительства объекта ИЖС, необходимо обратиться с заявлением о передаче данного земельного участка в собственность в орган местного самоуправления или государственный орган.

Предоставление земельного участка происходит без проведения торгов собственникам зданий и сооружений, которые находятся на таком земельном участке, в соответствии с п.6 ч.2 ст.39.3 ЗК РФ.

К заявлению прилагаются:

1) Документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на здание, сооружение либо помещение, если право на такое здание, сооружение либо помещение не зарегистрировано в ЕГРН

ООО «Юридическая фирма «Контра»

690091, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, 17, оф 1315
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

2) Документ, удостоверяющий (устанавливающий) права заявителя на испрашиваемый земельный участок, если право на такой земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии соответствующих прав на земельный участок) – **договор аренды**

3) Сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров зданий, сооружений, принадлежащих на соответствующем праве заявителю

Цена земельного участка:

- 1) Земли федеральной собственности – определяется Правительством РФ
- 2) Земли субъектов РФ – определяется органом государственной власти субъекта РФ
- 3) Земли муниципалитета – органом местного самоуправления

Но **не может превышать кадастровую стоимость.**

По итогам рассмотрения заявления будет направлен Договор купли-продажи земельного участка, после заключения которого необходимо зарегистрировать права на земельный участок в Росреестре.