

Как приобрести земельный участок у администрации бесплатно?



Многих людей интересует, возможно ли вообще получить участок земли бесплатно, обратившись с соответствующим заявлением в местную администрацию? Если да, то как это можно практически осуществить?

Поскольку в России жилищная проблема является одной из самых актуальных, возможность приобрести землю совершенно бесплатно для строительства своего дома для многих наших соотечественников является очень притягательной. Далее мы рассмотрим данную тему более детально.

Как взять земельный участок в администрации бесплатно

Прежде всего выясните, как можно получить в свое распоряжение земельный участок на безвозмездной основе.

Для этого совершите следующие действия:

- начните готовить документацию, которую требуется предъявить уполномоченному лицу из муниципалитета;
- найдите время для того, чтобы встретиться с представителем администрации поселения, к которому территориально относится заинтересовавший вас участок;
- подождите принятия решения о передаче земли в ваше распоряжение;
- если этого требует законодательство, примите соответствующие меры для постановки участка на кадастровый учет;

- обратитесь в местное отделение Росреестра для прохождения процедуры регистрации права собственности на выделенный вам объект недвижимости.

Если вы намерены получить земельный участок в свою собственность, напишите заявление и приложите к нему все нужные документы. С этими бумагами обратитесь в администрацию поселения, в котором вы проживаете.

На рассмотрение вашего заявления уполномоченным муниципальным органом власти закон отводит срок в один месяц, по истечении которого вас должны уведомить о принятом решении в письменной форме. Если было вынесено решение об отказе в выделении вам участка, то вам в письменном виде должны быть предъявлены аргументы, обосновывающие его.

На практике может возникнуть ситуация, когда у земельного участка отсутствуют твердо установленные границы или он пока не находится на кадастровом учете. В таком случае обязательства по проведению процедур определения его границ и постановке на учет переходят на заявителя.

Для осуществления необходимых действий необходимо привлечь к работе кадастрового инженера. Предварительно с ним следует оформить договор подряда. Когда будут выполнены все расчеты, подайте заявление о постановке вашего участка на учет в единый Росреестр или отделение Кадастровой палаты. Будьте готовы к тому, что услуга эта не бесплатная.

Если администрация согласилась с вашими доводами и приняла решение, разрешающее перевод земли из муниципальной в вашу личную собственность бесплатно, вы получаете право обратиться в Росреестр для регистрации права собственности на землю.

Как уже было отмечено выше, первым шагом на пути к цели бесплатного получения земли во владение является сбор нужных документов.

Вам обязательно понадобятся:

- документ, позволяющий произвести идентификацию вашей личности (как правило, это паспорт гражданина РФ);
- кадастровая выписка или кадастровый паспорт на землю;
- документ, с помощью которого возможно подтвердить ваши права на землю;
- оформленное в письменном виде заявление, составленное в соответствии с требованиями, установленными местными органами управления;
- выписка из ЕГРН (оно потребуется не во всех случаях в связи с тем, что органы власти уполномочены сами производить ее запрос);
- документация, подтверждающая ваши правомочия на проведение процесса приватизации (фактически это означает, что нужно доказать, что вы принадлежите к категории лиц, описание которой дается в этой статье);
- документ, который подтверждает, что в составе вашей семьи имеется не менее 3 детей (если основание получения земли – многодетная семья);
- предъявление копий трудового договора и приказа о приеме на должность, а также выписки из трудовой книжки (только для граждан, официально устроившихся на работу в пределах муниципального образования).

Но может оказаться, что перечисленных здесь документов будет недостаточно. Тогда служащий администрации муниципалитета вправе потребовать от вас дополнительные документы. Заранее уточните в вашей администрации список всей документации, обратив внимание на то, в каких случаях какие бумаги надо подготовить.

Отдельно подчеркнем, что может быть 2 варианта подобных заявлений:

- о безвозмездном выделении участка земли в собственность лица, подающего заявление;
- о согласовании условий, при выполнении которых участок может быть безвозмездно предоставлен в распоряжение заявителя (такая форма заявления подается, например,

если границы участка не являются четко определенными и их необходимо уточнить).

Все приведенные выше документы следует предъявлять в административные органы, если вы согласно требованиям законодательства можете претендовать на безвозмездное оформление в частную собственность участка муниципальной земли и решили его реализовать. Получив решение властей в свою пользу, вам будет необходимо выполнить регистрацию прав на участок, владельцем которого вы стали. Проведение этой процедуры следует осуществить в Росреестре.

Подготовьте для нее предусмотренные законодательством документы:

- чек, с помощью которого вы сможете подтвердить, что вами уплачена госпошлина, размер которой сейчас равен 350 рублей (пп. 24-25 ч. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ);
- паспорт;
- решение административного органа, подтверждающее ваше право на оформление земли в личную собственность безвозмездно.

Стоит сказать, что чек, возможно, вам не потребуется, потому что вся информация о произведенных платежах (оплата пошлины) включается общую государственную базу данных.

Зарегистрировав свой новый участок, вы также приобретаете обязанность уплачивать налог на землю.

Схематически этот процесс в общем виде можно представить в виде трех шагов.

Шаг первый

Прежде всего следует отыскать на общедоступной карте Росреестра ваш участок земли. Для этого перейдите на сайт публичной кадастровой карты, находящийся по адресу

pkk5.rosreestr.ru. найдите на карте ваш участок.

Наведя на него курсор мыши, вы увидите базовую информацию о нем:

- кадастровый номер;
- категорию земли, к которой принадлежит ваш участок;
- площадь вашего землевладения;
- в каких целях его разрешено использовать;
- адрес участка;
- его кадастровую стоимость;
- имеющиеся на него ограничения и обременения.

Пожалуй, самая важная информация, которую здесь можно выяснить, касается его возможной принадлежности кому-то еще. Это позволяет получить точный ответ на вопрос, не находится ли эта земля уже в частной собственности другого лица. Открыв на сайте вкладку «Услуги», перейдите на страницу «Справочная информация по объекту недвижимости». Когда она будет загружена, внизу должна появиться кнопка «Сформировать запрос». Кликните по ней и дождитесь появления ссылки и информацией из ЕГРН.

Попробуйте отыскать подраздел «Права и ограничения». Его отсутствие свидетельствует о том, что эта земля не занята, а значит, можно подать заявку на нее. Заявку на регистрацию права собственности на участок можно сделать на этой же странице сайта, перейдя по соответствующей ссылке.

Шаг второй

Этот шаг предполагает подачу заявления на оформление земли в собственность.

Вы нашли подходящий вам не занятый никем участок. Каковы ваши дальнейшие действия? Нужно принять меры, направленные на то, чтобы о вашем намерении получить этот участок стало известно в местной администрации.

Для этого подайте заявление в вашу администрацию либо в МФЦ. Заявление может быть подано не только при личном посещении административного учреждения, хотя этот способ является более предпочтительным. На интернет-портале «Госуслуги» также предусмотрена возможность его оформления.

Заявление должно содержать в своем тексте следующую информацию:

- ФИО гражданина, подающего его;
- паспортные данные заявителя;
- адрес, по которому заявитель имеет официальную регистрацию и адрес его проживания по факту, его контактные данные (домашний либо мобильный телефон, e-mail);
- содержательная часть ходатайства, в которой описывается сущность дела;
- адрес нахождения участка или информация, описывающая его точное расположение;
- кадастровый номер;
- перечень всей документации, которая прилагается к заявлению.

Кроме этого, также подготовьте бумаги, которые подтверждают ваше право на приобретение участка на безвозмездной основе. Если вы действуете не лично, а передали свои полномочия по данному делу лицу, выступающему от вашего имени и представляющему ваши интересы, обязательно оформите на него доверенность и обратитесь к нотариусу, чтобы заверить ее.

В приложении кроме сведений о земельном участке должны быть документы, служащие доказательством вашего права на бесплатное получение земли. Если интересы заявителя представляют третьи лица, необходимо наличие нотариально заверенной доверенности.

Если вы сами принесли документы в администрацию, то ее работник, имеющий соответствующие полномочия, обязан вручить вам расписку о том, что документы были получены или входящий

номер лица, подавшего это заявление.

Заявление подлежит рассмотрению в 30-дневный срок. До его истечения вы должны получить постановление главы администрации о предоставлении в ваше пользование участка земли, о котором вы ходатайствовали, либо аргументированный отказ.

Даже если вам было отказано в праве бесплатно получить землю, это постановление следует считать промежуточным итогом рассмотрения вашего заявления. Его можно обжаловать в вышестоящих административных структурах либо в судебном порядке, предъявив в адрес административного органа иск.

Третий шаг

На заключительном этапе должен быть оформлен договор с администрацией. Когда по итогам рассмотрения заявления будет принято решение в вашу пользу, вы получите приглашение от администрации на заключение договора аренды. Он может быть заключен на разные сроки, установленные для той или иной льготной категории.

Законодательно закреплены стандартные сроки продолжительностью 3, 5, 10 и 49 лет. Подписав договор и пройдя процедуру регистрации права на аренду, вы вступаете во владение землей со всеми вытекающими отсюда правами и обязанностями.

Здесь стоит оговориться, что многие путают понятия «владелец» и «собственник» и используют их как взаимозаменяемые термины. Но это не синонимы, между данными понятиями имеется принципиальное различие: не во всех случаях владелец имущества является его собственником.

Иначе говоря, он владеет имуществом на определенном основании, но оно ему не принадлежит. Только собственник может распоряжаться имуществом в полной мере. Это значит, что благоразумным будет заранее принять меры по переходу вашего участка из аренды в собственность. Займитесь этим после завершения строительства дома на арендованном участке.

Поскольку вы получаете участок на льготных условиях, его вам предоставят без проведения аукциона. Но учтите, что претендентов может быть несколько, и в этом случае будет проведена жеребьевка. Порядок ее проведения похож на всем знакомую игру «Лото» с той лишь разницей, что бочонки здесь заменены бумажками с кадастровыми номерами участков земли.

Гипотетически претендовать на получение бесплатного участка может любой человек, имеющий гражданство России. Прямых ограничений отечественным законодательством не предусмотрено. Но как обстоят дела на практике? Проанализировав статистику выдачи бесплатной земли, можно увидеть, что такие участки выделяются преимущественно определенным категориям граждан.

Кроме этого, чтобы стать владельцем личной земли, вам потребуется встать в общую очередь и дождаться, когда она дойдет до вас, а на это может уйти достаточно много времени. Также надо учитывать, что хотя сама земля будет передана вам бесплатно, ее регистрация, оформление кадастровой документации и проведение процедуры межевания осуществляются уже за ваш счет.

Кто же все-таки имеет все шансы получить государственную землю бесплатно?

Это в первую очередь следующие льготные категории:

- Ветераны войны и труда, а также граждане, признанные жертвами политических репрессий, узники концентрационных лагерей и пережившие блокаду Ленинграда, а также полные кавалеры ордена Славы и Герои СССР и России;
- Военнослужащие, которые служат в отечественных вооруженных силах на контрактной основе;
- Семьи, которые в соответствии с законодательством России признаются многодетными, а также лица, воспитывающие находящихся на их иждивении детей-инвалидов;
- Граждане, постоянно проживающие и работающие в сельской местности как минимум 5 лет. Здесь также важно значение

имеет наличие постоянной регистрации в селе, где гражданин проживает;

- Семьи, лишившиеся кормильца, принимавшего участие в военных операциях и погибшего в результате боевых действий, в том числе вооруженных конфликтов локального характера.

Но даже если вы относитесь к какой-то из вышеперечисленных категорий, вам под тем или иным предлогом могут отказать в бесплатной передаче земли. Если по итогам рассмотрения администрацией населенного пункта вашего заявления вы получили отказ, попробуйте его обжаловать. Не получив пересмотра решения в вашу пользу после подачи претензии в вышестоящий орган, подавайте исковое заявление в суд.

Условия предоставления участков

Если вы являетесь льготником, из этого еще не следует, что вам обязаны дать бесплатно землю в собственность по первому требованию.

Чтобы иметь реальные основания на ее получение, необходимо доказать, что вы соответствуете условиям, определенным в ст. 39.5 ЗК РФ:

- гражданам, которым бесплатно был предоставлен участок для ИЖС, ведения личного хозяйства или занятия фермерской деятельностью, необходимо предоставить доказательства, подтверждающие, что договор оформлен на срок не менее 6 лет, а использование участка по факту под установленные цели продолжается как минимум 5 лет;
- работники, занимающие определенные должности, список которых имеется в специально разработанном для этого реестре, которым была выделена земля для строительства дома и ведения своего хозяйства, тоже обязаны подтверждать, что договор является действительным не менее 6 лет, а земля используется по назначению 5 лет;
- многодетные семьи должны доказать факт, что они стоят в

- очереди нуждающихся в улучшении жилья;
- лица, имеющие право на приватизацию земельных участков в СНТ и прочих подобных объединениях, должны предоставить подтверждение факта того, что они состоят в товариществе, а кроме этого доказать, что они имеют право на долю участка, находящегося в общей собственности, после проведения процедуры его раздела.

Доказать то, что вы владеете участком безвозмездно, нетрудно, достаточно предъявить соответствующий договор, в котором предусмотрено, что он действителен 6 лет и более. Исходя из приведенной выше информации, можно сделать вывод, что находящийся в вашем владении участок можно перевести в частную собственность по истечении 5 лет, то есть при заключении договора на 6 лет в последний год его использования.

Чтобы процедура приватизации полностью соответствовала закону, земля должна использоваться в точном соответствии с целевым назначением. Для других целей ее использование не допускается. Так, на участке, выделенном для строительства жилого дома, вы не можете возводить промышленное предприятие, это будет незаконно.

Для подтверждения факта, что участок действительно использовался по целевому назначению, должна быть проведена соответствующая проверка на выявление возможных нарушений правил его использования.

Уполномоченные представители земельного надзора могут организовывать проверки по своей инициативе, а также проводить их после обращения с соответствующим ходатайством заинтересованных лиц, а также обладающих правами инициировать подобные проверки служб и ведомств.

При обнаружении нарушений вам может быть вынесено предупреждение о том, что ваша деятельность недопустима и противоречит требованиям закона, а также приниматься меры административного характера. В случае грубых нарушений вас

могут в принудительном порядке лишить выделенного ранее участка с утратой возможности его безвозмездного оформления в собственность.

В России статус многодетной семьи присваивается в автоматическом порядке после рождения третьего ребенка при условии, что двое предыдущих детей еще не достигли совершеннолетия и сохраняется, пока в семье воспитывается как минимум 3 ребенка до 18 лет.

Нужно учитывать, что при достижении старшими детьми совершеннолетия, если число несовершеннолетних членов семьи становится меньше трех, либо заявитель через суд лишен родительских прав, статус многодетности подлежит аннулированию. В таком случае вы не можете претендовать на бесплатную приватизацию по этому основанию.

Многодетная семья для подтверждения своего права должна предъявить документ, который позволит убедиться, что семья стоит в очереди на получение жилья.

Здесь необходимо учесть следующие особенности:

- гражданин может быть поставлен в муниципальную очередь, если он не имеет своего собственного жилья или ему не выделена квартира от муниципалитета;
- также предусмотрена постановка на учет граждан, чье муниципальное жилье не соответствует утвержденным нормативам по площади на одного человека (для него в разных местностях могут устанавливаться свои параметры, так как он определяется органами власти на местах);
- предоставление земельного участка безвозмездно является альтернативной возможностью, воспользоваться которой можно вместо получения квартиры или субсидии на жилье.

Чтобы подтвердить, что вы находитесь на учете в муниципальной очереди, оформите соответствующую справку, которая может быть получена в администрации населенной пункта или в уполномоченном жилищном органе.

Многодетной семье также потребуется подтверждение своего семейного статуса. В таком случае потребуются принести копию свидетельства о браке, кроме родителей, в одиночку занимающихся воспитанием трех и более детей (это может быть как мать, так и отец).

Семья должна иметь постоянное место жительства в местности, которая относится к муниципалитету, где находится выделяемый семье участок. Также законодательство устанавливает требование, по которому данной семье не должны принадлежать другие объекты недвижимости, которые относятся к жилым помещениям.