

Порядок получения земли по заявлению о предоставлении земельного участка под строительство

[Главная](#) » [Земля](#) » Получение земли по заявлению о предоставлении земельного участка под строительство



Чтобы повысить шанс на получение земельного участка, необходимо грамотно составить заявление. Именно на основании фактов, изложенный в письменном обращении, будет приниматься положительное решение. Однако знайте, что в случае отказа рассмотреть заявление или при вынесении негативного решения уполномоченный орган обязан письменно мотивировать такое решение.

Процедура получения земли по заявлению о предоставлении земельного участка под строительство

Для детального понимания процесса получения земельного участка с целью осуществления индивидуального строительства разделите всю процедуру на этапы.

Начальные действия. Найдите свободный участок земли, который удовлетворяет требованиям гражданина с помощью интерактивной карты, расположенной на портале Росреестра в свободном доступе. Это станет первым шагом на пути приобретения земли у государства для ИЖС.

Применять кадастровую публичную карту можно для визуального представления об участке, с помощью мышки выберите понравившийся участок земли и изучите сведения, представленные в сжатом виде относительно этого участка:

- Изучите сведения о кадастровом номере земельного участка;
- Узнайте категорию землепользования, к которой относится выбранный участок земли;
- Найдите информацию о площади участка;
- Внимательно изучите вид допустимого применения земли;
- Зафиксируйте для себя адрес расположения найденного участка;
- Для большинства участков можете найти данные о кадастровой стоимости земли;
- Особое внимание обратите на раздел, посвященный информации об ограничениях на оборот земли и об обременениях земельного участка.

С помощью кадастровой карты можно выяснить факт принадлежности выбранного участка частному лицу на правах собственности. В таком случае, заключать договор купли-продажи или аренды уже необходимо с владельцем, а не с государством.

Для этого найдите на сайте раздел справочной информации по объектам недвижимого имущества. В этом разделе можно оформить и отправить запрос на получение сведений из ЕГРН. Дополнительно постарайтесь найти в отношении участка пункт о правах и ограничениях, принятых в отношении участка земли. Знайте, если не можете обнаружить такой раздел, значит, участок не обременен ограничениями или долговыми обязательствами.

Если участок не обременен взысканиями и ограничениями, то на этой же странице сайта можете составить и зарегистрировать права собственности на участок путем составления и отправки заявки по соответствующей ссылке.

Далее, нужно составленное заявление отправить на рассмотрение заявки на приобретение участка. Этот этап действителен, если участок земли найден, проверен, и в отношении этого участка не обнаружены обременения любого типа.

Знайте, что подавать заявление нужно в администрацию поселения, к которому относится территориально выбранный участок. Имейте в виду, что подать заявление разрешается путем личной подачи в здании администрации поселения, можно подать заявление с применением электронных средств передачи информации.

Для подачи заявления электронным путем зайдите на портал государственных услуг, следуйте указаниям и зарегистрируйтесь на этом ресурсе. Внимательно читайте комментарии и подсказки, все действия и их порядок детально расписаны с подробными разъяснениями.

К заявлению, отправляемому на рассмотрение любым путем, прикрепите документы, которые необходимы в таких случаях. Уделите особое внимание подготовке документации, так как получить землю бесплатно от государства для возведения помещения для постоянного проживания можно только с качественно составленным заявлением и подобранными нужными документами.

Принятое в администрации заявление находится на рассмотрении месяц. За этот период сотрудники администрации должны проверить все предоставленные сведения и подать заявление на подпись главе администрации. Глава муниципального образования лично принимает решение о предоставлении земельного участка для ИЖС из состава муниципальной собственности.

Если получен отказ, проверьте, что отказное письмо содержит объяснение причин отказа, и оно подписано главой администрации поселения.

Заключительные действия. После решения вопроса о предоставлении земли положительно в пользу заявителя

администрация устанавливает очередность заключения договоров на выделение земли под ИЖС в пользу частных лиц.

На практике время до принятия решения и оглашения заявителю проходит значительно больше месяца. По итогам рассмотрения заявления администрация может отказать в предоставлении выбранного участка по различным причинам, но взамен предложить другой участок. Правда, такие альтернативные участки крайне не выгодны или расположены далеко от найденного участка земли.

При согласовании разрешения на предоставление земли для ИЖС явитесь в администрацию и выясните точную дату проведения процедуры подписания договора по передаче прав на землю со стороны государства в пользу частного лица.

Договор может быть заключен с гражданином или организацией сроком от 3 до 49 лет. Для определения срочности применяются различные обстоятельства, начиная с того, что заявитель может быть льготником и обладать особыми правами на приобретение участка под ИЖС, заканчивая условиями иных льготных режимов предоставления земли на основании ЗК России.

После определения сроков и изучения базовых пунктов договора право перехода земли в аренду частному лицу или организации осуществляется путем подписания соответствующих документов обеими сторонами. Для ИЖС договор аренды заключается на срок не менее года, значит, подлежит такой договор обязательной регистрации в органах Росреестра.

Обратите внимание на различный смысл понятий собственника и владельца земельного участка. Знайте, что собственником является полноправный гражданин, имеющий возможность пользоваться, распоряжаться и отчуждать землю. Владельцем является гражданин или юридическое лицо, обязанное выполнять условия собственника при эксплуатации земельного участка для реализации своих интересов.

Если получилось приобрести участок земли у государства в собственность для ИЖС, то непременно начните строительные

работы, чтобы участок не изъяли за нецелевое использование земель.

Знайте, что сначала строите дом на приобретенной в аренду земле, затем обращаетесь в органы исполнительной власти муниципального образования с заявлением о предоставлении права приватизировать территорию, на которой воздвигнут объект недвижимости, находящийся в частной собственности арендатора.

В Земельном кодексе России существует статья 39, в которой перечислен список необходимых пунктов, которые должны быть включены в типовой договор аренды земли у государства для ИЖС.

Несмотря на то, что нет обязательной формы составления заявления, обратите внимание на следующие моменты, которые должны быть отражены в заявлении:

- Справа вверху листа обратитесь к Главе администрации поселения или уполномоченного сотрудника администрации поселения, указав должность и ФИО;
- В тело документа включите следующие пункты, при этом начинать обращение стоит с указания того, кто составляет заявление (лично или с помощью услуг представителя):
 - ФИО заявителя;
 - Место жительства по прописке;
 - Адрес фактического проживания;
 - Юридические реквизиты адреса фактического проживания, включая индекс почтового отделения;
 - Сведения из паспорта обратившегося гражданина;
 - ИНН заявителя;
 - Контактная информация составителя заявления;
- Знайте, что при обращении с такой же целью организации, необходимо уточнить полное наименование объекта, наименование организации, адрес регистрации юридического лица;
- Обратите внимание на то, что в заявлении необходимо указать срок аренды земли, на какой рассчитывает заявитель;

- Следующий текст должен содержать обращение к главе уполномоченного к рассмотрению заявлений органа. Чаще всего применяется фраза «Прошу Вас выделить земельный участок для...». Далее, необходимо четко и подробно изложить намерение взять землю в аренду у государственных структур для возведения объекта индивидуального жилого строения, формирование ЛХП или иные намерения. Если землю запрашиваете в аренду, то сразу в тексте укажите срок предполагаемой аренды;
- После указанной выше информации внесите следующие сведения в текст заявления:
 - Обязательно уточните, к какой категории земли относится участок земли;
 - Внесите сведения о документе, содержащем кадастровый номер земельного участка;
 - Уточните размер участка в квадратных метрах;
 - Уточнить границы территории;
 - Обязательно внесите сведения о местоположении участка земли относительно ближайшего населенного пункта. Обязательно уточните направление и расстояние до указанного поселения;
 - Опишите цели применения земельного участка после приобретения, обязательно уточните, что строительство жилого объекта является приоритетной задачей;
- После завершения описательной части заявления, необходимо вписать следующую фразу: «К данному заявлению прилагаю следующие документы...». Далее, составьте список всех бумаг, выписок и документов, которые прикрепите к заявлению. Обязательно укажите количество документов, передаваемых в администрацию вместе с заявлением;
- После составленного списка приложений укажите дату создания заявления и подпись с расшифровкой.

Если гражданин подает заявление с целью приобрести участок земли в аренду под ИЖС бесплатно в качестве льготника, то к заявлению обязательно прилагаются документы, подтверждающие

статус заявителя. В тексте заявления необходимо указать, что гражданин является льготником.

В соответствии с нормами Земельного кодекса заявление подается в уполномоченные органы исполнительной власти на местах, которые наделены возможностью решать земельные вопросы. Региональные органы администрации поселений на основании норм федерального, регионального и местного законодательства определяют круг ответственных лиц по разрешению земельных вопросов и выбирают уполномоченный орган по приему заявлений от граждан и юридических лиц.

Большинство городов и поселений России принимают заявление на согласование вопроса передачи земли в аренду под ИЖС по почте или с применением средств электронной связи.

Заявления поступают в канцелярию администрации муниципального образования, в чьем ведении располагается участок земли. Прием заявлений осуществляется без необходимости заверять нотариально поданные документы.

Не существует нормативных актов, которые обязывали бы одну из сторон применять услуги нотариата в обязательном порядке.

Составленный бланк типового заявления на получение земли в аренду можно получить в органах местной исполнительной власти вместе с образцом. Если нет возможности лично явиться в администрацию, закажите документы с образцом и бланком через интерактивный портал Росреестра.

Имейте в виду, что заявление на получение земельных участков может быть принято к рассмотрению, даже если оно написано от руки. Главное, чтобы в таком заявлении были включены все основные пункты заявления.

Подача заявления в администрацию по вопросам выделения земли под ИЖС не предусматривает обращение в нотариат. Однако, граждане имеют право обратиться в индивидуальном порядке за помощью нотариуса за свой счет.

Особый пакет документов требуется для сотрудников муниципальных органов на получение земли под ИЖС:

- Договор с администрацией поселения о передаче прав безвозмездного пользования участком земли;
- Справка из отдела кадров местной администрации, что заявитель является сотрудником органов местного самоуправления с указанием стажа работы;
- Подтверждающие документы факта целевого использования выделенного участка земли.

Отдельно изучите документы, которые требуются от многодетных семей на получение земельного участка под возведение капитального строения для постоянного проживания:

- Паспорт обоих родителей, свидетельства о рождении детей;
- Регистрационные данные с места постоянного проживания каждого члена семьи;
- Документ, подтверждающий отсутствие недвижимости в собственности многодетной семьи;
- Справку из органов опеки о том, что данные родители не ограничены в правах в отношении детей;
- Документы, гарантирующие факт принадлежности детей родителям. Для самих родителей требуется предоставить свидетельство о браке.

Для других льготных категорий граждан необходимо представить документы, свидетельствующие о наличии льгот, паспорт заявителя.

Случается так, что отказ в предоставлении земли связан с нарушением правил оформления заявления, с отсутствием какого-либо документа, возможно, текст на копии документа не читается. Необходимо узнать причину отказа и исправить по возможности указанные пункты.

Вполне допустимо, что заявление будет рассмотрено положительно, вот только в пользование администрация может предоставить не запрашиваемый участок земли, а совершенно

другой, который не заинтересует граждан по причине плохого качества земли или далекого от города местоположения.

Если предоставленный под ИЖС участок устраивает заявителя, то необходимо максимально срочно начать строительные работы, заложить фундамент или иным образом начать применять землю по прямому назначению.

Порядок предоставления земельных участков для строительства

Земли под строительство могут быть предоставлены с согласованием места размещения и без такого.

С обязательным согласованием места размещения в отношении участка применяются следующие действия:

- За базу берутся данные статьи 31 ЗК РФ, на основании которых выбираются участники;
- Проводятся действия по формированию участка земли;
- Сформированный участок земли подлежит постановке на кадастровый учет в органы земельного кадастра;
- Решение по предоставлению земли должно быть принято на основании законов России и согласованы в установленном порядке.

Без досрочного согласования земля выделяется следующим образом:

- Участок формируется путем составления проекта и дальнейшего согласования границ участка, определения вида землепользования, составления списка технических параметров участка, организации аукциона и подведения результата с целью выявления претендента;
- После заключения договора с претендентом документ договора подлежит обязательной регистрации в Росреестре, так как земля для ИЖС выделяется сроком более 3 лет.

Кто может получить землю под строительство бесплатно

Знайте, что бесплатно в России могут получить землю под ИЖС только три категории граждан:

- Сотрудники муниципальных органов, которым земля выделена местным муниципалитетом в безвозмездное пользование под ИЖС;
- Граждане, которые имеют статус многодетной семьи по СК РФ, при этом не имеющие в собственности недвижимость;
- Жители России, которые имеют право получить землю на льготных условиях в конкретных регионах, граждане, которые владеют правом на получение бесплатной земли под ИЖС в соответствии с конкретными федеральными законами или проводимыми программами предоставления бесплатного участка земли.