

# Схема выкупа ЗУ у государства за 3% от стоимости

1. Находим участок  
Ищем участок на  
Публичной кадастровой  
карте (ПКК), осознанно  
выбирая категорию земли  
и вид разрешенного  
использования.  
Проверяем участок на  
возможные ограничения  
оборотоспособности



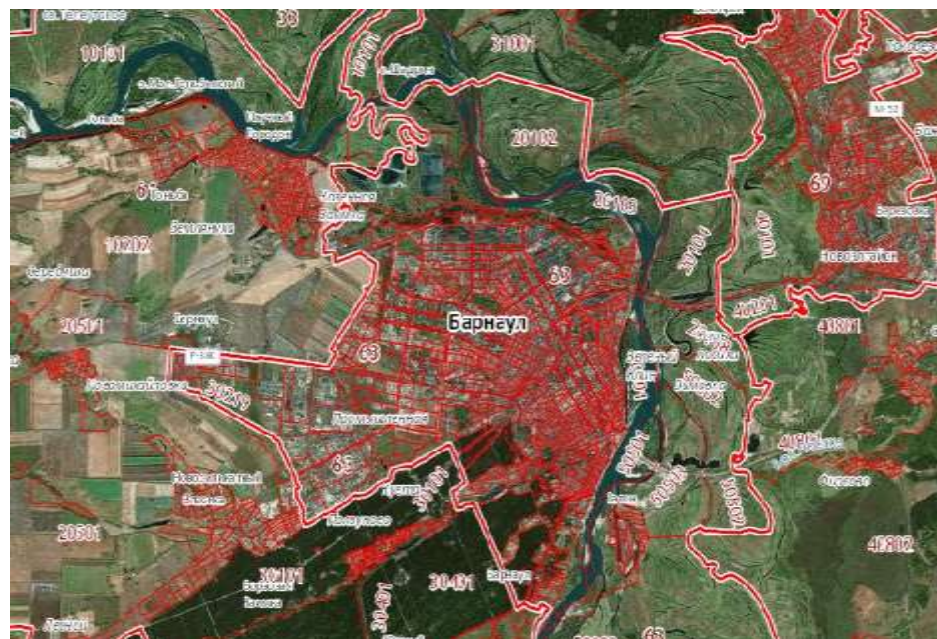
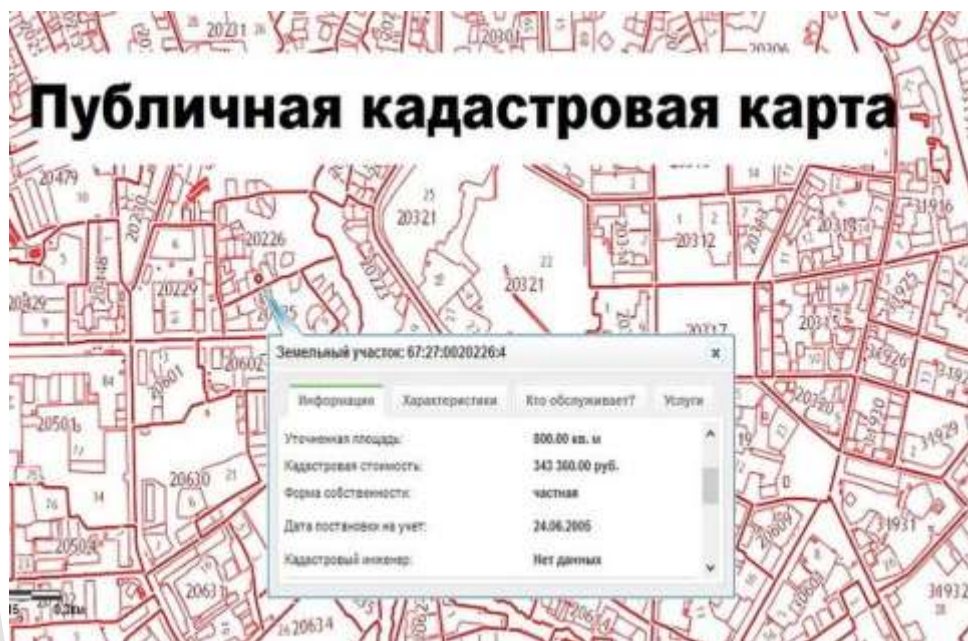
2. Получаем  
кадастровый план  
территории (КПТ)  
Через МФЦ получаем  
кадастровый план  
территории того  
кадастрового  
квартала, где наш  
участок  
располагается



3. Формируем СРЗУ  
на КПТ  
С помощью  
программного  
обеспечения АРГО  
Гео формируем  
схему размещения  
земельного участка  
на кадастровом  
плане территории



# Публичная кадастровая карта <http://pkk.rosreestr.ru>



4. Подаем заявление на предварительное согласование предоставления земельного участка через МФЦ или портал государственных услуг

5. Строим ОКС. Строим капитальное строение, обязательно учитывая признаки капитальности:  
- фундамент,  
- стены,  
- крыша,  
- перекрытия



6. Подаем документы и оформляем право собственности на капитальное строение. Через МФЦ подаем документы на право собственности на капитальное строение и получаем выписку из ЕГРН

7. Оформляем земельный участок в собственность. Подаем документы на услугу Предоставление земельных участков без торгов и выкупаем за 3% от кадастровой стоимости

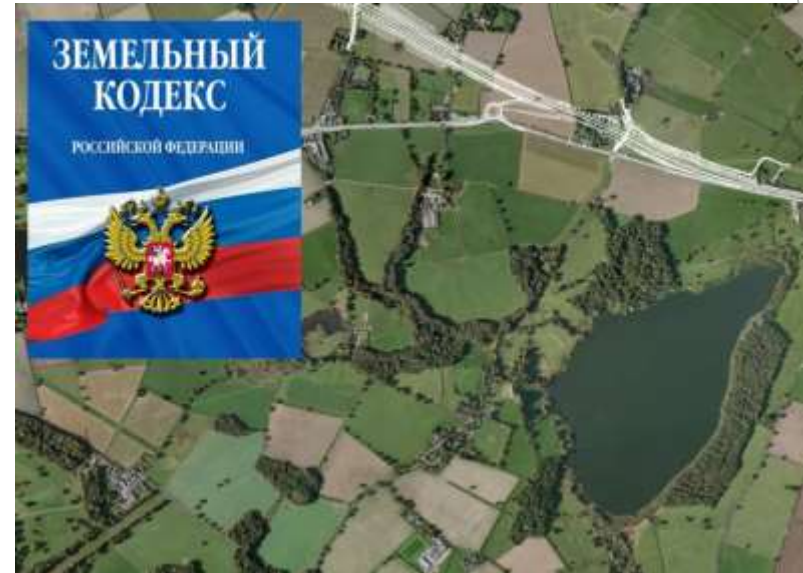


# Законодательные основы землепользования

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) - основной источник земельного права в России

Но далеко не единственный!

Согласно пункту 1 статьи 2 Земельного кодекса, земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации





Благодаря изменению в Земельном кодексе Российской Федерации, открываются новые законодательные возможности для каждого гражданина РФ.

Теперь любой инициативный гражданин имеет право взять любой свободный участок земли в любом субъекте РФ в аренду или собственность вне зависимости от места его регистрации.

Выбор расположения участка предоставляется гражданину. Однако необходимо убедиться что:

- Участок находится в государственной или муниципальной собственности,
- Участок свободен.



# Кто может подавать заявления?

Физическое лицо

Для индивидуального жилищного строительства

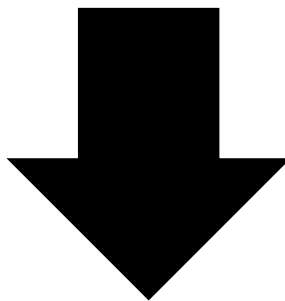
Для ведения личного подсобного хозяйства

Для ведения садоводства



Индивидуальный предприниматель  
(КФХ)

Для осуществления  
сельхоздеятельности



Приказ Министерства  
экономического развития РФ от 1  
сентября 2014 года №540

# Категории земель по ЗК РФ

- **Земли сельскохозяйственного назначения**
- **Земли населенных пунктов**
- Земли промышленности, энергетики
- Земли особо охраняемых территорий и объектов
- Земли лесного фонда
- Земли водного фонда
- Земли запаса

# Виды разрешенного использования ЗУ

Жилая застройка 2.0:

- Для индивидуального жилищного строительства 2.1.,
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2.

Ведение садоводства 13.2

Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16

Садоводство 1.5.

Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года  
№540



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



# Виды разрешенного использования ЗУ

## Ведение сельского хозяйства 1.0.

### Растениеводство:

Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур

Овощеводство

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур

Садоводство

Выращивание льна и конопли

### Животноводство:

Скотоводство

Звероводство

Птицеводство

Свиноводство

Пчеловодство

Рыбоводство

Научное обеспечение сельского хозяйства

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Питомники

Обеспечение сельскохозяйственного производства

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года №540

# Ограничение оборотоспособности земель

В соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации, **некоторые земельные участки ограничиваются в обороте** в пределах особо охраняемых природных территорий, из состава земель лесного фонда, занятые объектами космической инфраструктуры, загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли, расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд,

**В первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения**



# Формируем границы земельного участка

Для того, чтобы сформировать схему размещения земельного участка на кадастровом плане территории (СРЗУ на КПТ) требуется:

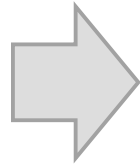
кадастровый план территории [Росреестр \(rosreestr.gov.ru\)](http://rosreestr.gov.ru)

определить собственность или аренда



# Аренда vs собственность

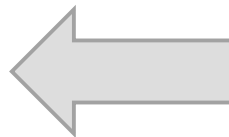
Предоставление в собственность



Стоимость выкупа определяется  
планово-экономическим отделом  
Администрации и примерно равна  
рыночной

Устанавливается органом местного  
самоуправления. Стоимость аренды  
ограничивается **1,5% от кадастровой  
стоимости в год**  
**Выкуп 3% от кадастровой стоимости**

Предоставление в аренду



# Как выглядит СРЗУ на КПТ

**Утверждения**

\_\_\_\_\_  
Специальный представитель государственного органа государственной власти Московской области

\_\_\_\_\_  
Специальный представитель государственного органа государственной власти Московской области

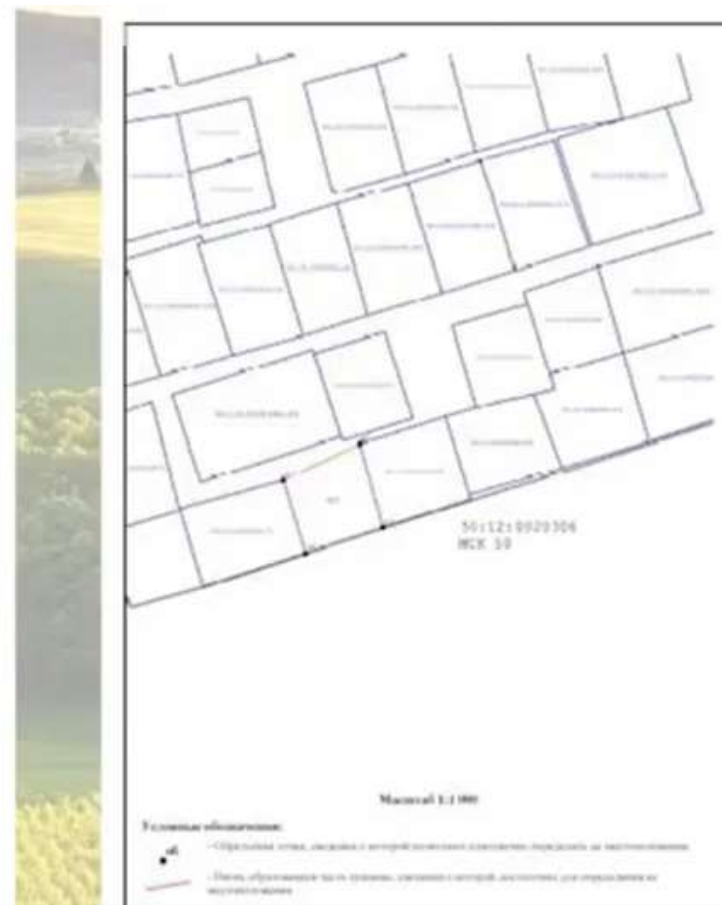
\_\_\_\_\_  
Специальный представитель государственного органа государственной власти Московской области

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом или не кадастровом участке территории**

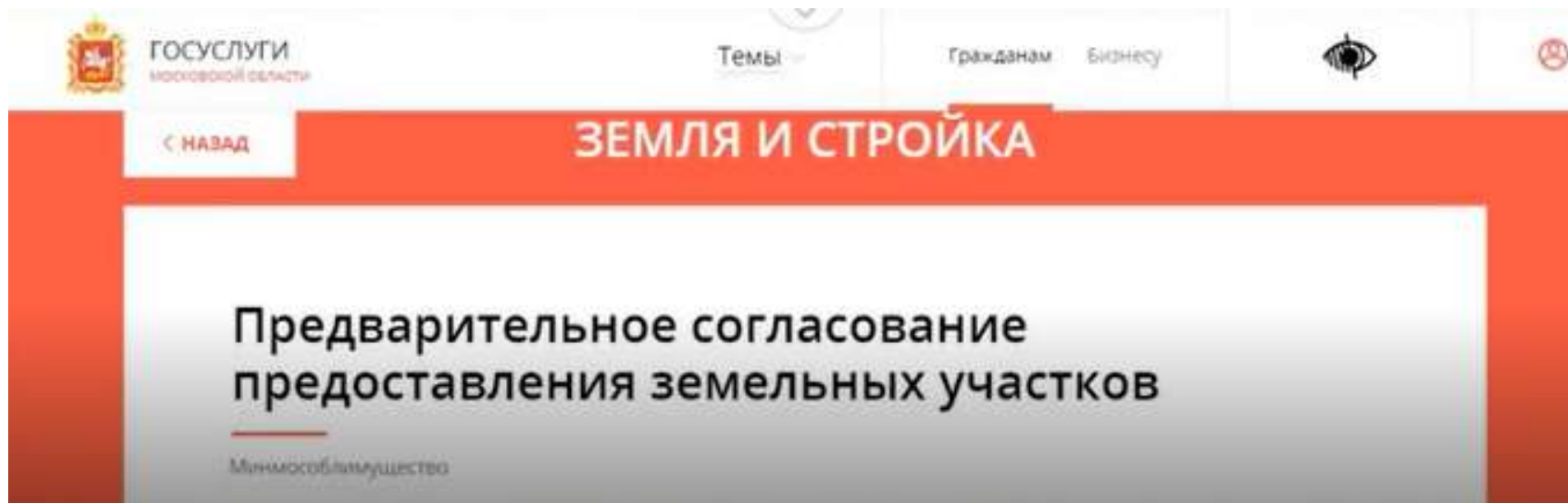
Площадь земельного участка \_\_\_\_\_ 599 м<sup>2</sup>

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	503 151,04	2 189 321,79
n2	503 161,75	2 189 344,60
n3	503 136,75	2 189 351,48
n4	503 129,20	2 189 328,41
n1	503 151,04	2 189 321,79

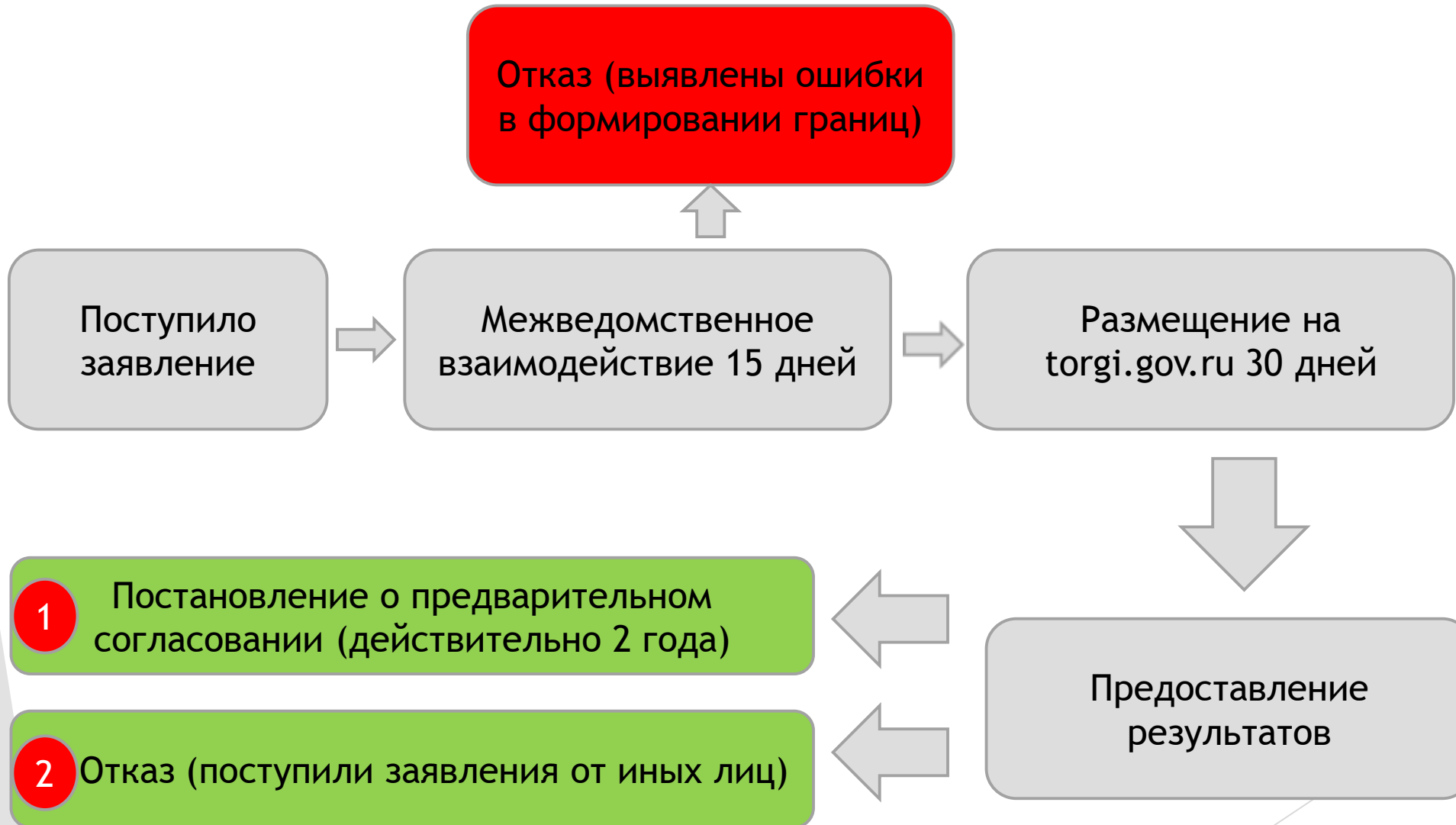




# Подача заявления на предварительное согласование



# Регламент работы с заявлением



# Постановление о предварительном согласовании

Оформляем выделение участка через МФЦ и с комплектом документов (+ постановление о предварительном согласовании) оформляем договор аренды с администрацией



Срок действия постановления:

2 года

# Отказ (поступили заявления от иных лиц)

Администрация самостоятельно выделяет участок, оформляет кадастровый номер, присваивается ВРИ и размещает информацию о проведении аукциона на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)

Наша задача:

Мониторить этот участок на сайте и подать документы для участия в аукционе



# Вся информация в одном месте

The screenshot shows the official website of the Russian Federation for land lease and sale. The header features the Russian coat of arms and the text "Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов". Navigation links include "Новости", "Торги", "Законодательство", "Автоматический контроль", "Вопрос-ответ", "Форум", "Подписка", and "Открытые данные".

The main content area is titled "Аренда и продажа земельных участков". It includes a search form with the following fields: "Организатор торгов", "ИНН", "Номер извещения", "Вид договора", "Тип извещения" (set to "Все"), "Страна размещения" (set to "Выберите значение"), "Местоположение участка", and "Описание участка". Buttons for "Сохранить в Excel", "Печать", "Очистить", "Расширенный поиск", and "Поиск" are located below the form.

Below the search form, it states "Все: найдено лотов 140352". A table lists the results:

Организатор торгов	Наименование земельного участка	Описание границ земельного участка	Местоположение	Предмет торгов	Начальная цена
Администрация муниципального образования ОДОВСКИЙ РАЙОН	Лот 1 40 м <sup>2</sup> Не оплачено		Тулунский обл. Одвовский р-н		0 руб.
Администрация муниципального образования ОДОВСКИЙ РАЙОН	Лот 2 870 м <sup>2</sup> Не оплачено		Тулунский обл. Одвовский р-н		0 руб.
Комитет по имуществу, градостроительству и землепользованию Администрации муниципального образования	Лот 1 8 000 м <sup>2</sup>		Свердловская обл. Свердловский р-н		0 руб.




Капитальная постройка, признаки:

- расположена на фундаменте и крепко привязана к земле,
- не может быть демонтирована и перевезена в другое место,
- можно получить документы о собственности,
- имеются стены, перекрытия и крыша.



# Оформляем собственность на ОКС



The screenshot shows the website interface for the Moscow Region's Gosuslugi. At the top left is the logo of the Moscow Region. The main navigation bar includes 'Темы', 'Гражданам', and 'Бизнесу'. A search icon and a 'Вал' (Wallet) icon are also present. The main content area features a large heading for 'Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав'. Below this, it identifies the service as 'Росреестр' and provides a detailed description of the registration process for immovable property.

**ГОСУСЛУГИ**  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Темы

Гражданам

Бизнесу

Вал

## Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав

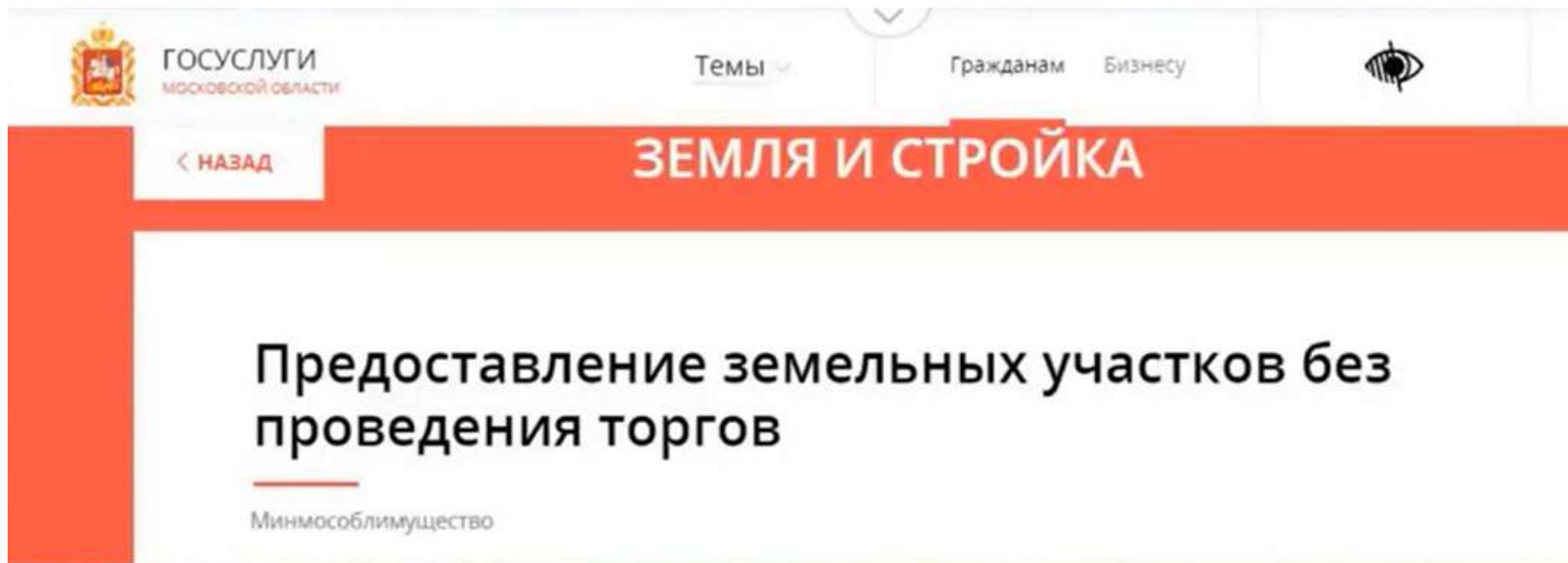
Росреестр

**Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав собственности на недвижимое имущество**

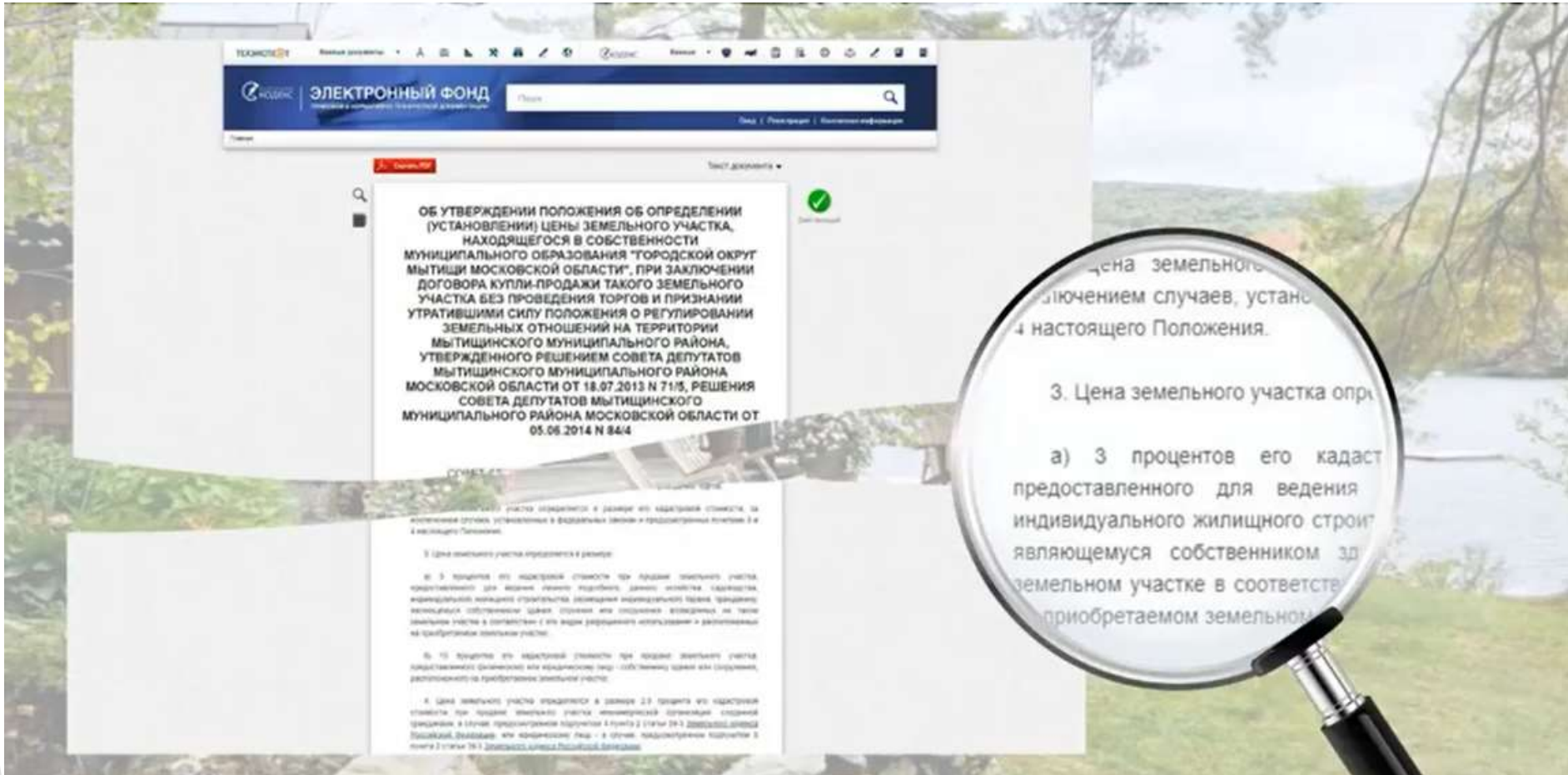
Услуга предназначена для физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, желающих зарегистрировать право собственности на объект недвижимого имущества.

В результате оказания услуги в специальном Едином Государственном Реестре Недвижимости (ЕГРН) фиксируется, кто и какие права на объект недвижимости приобретает или теряет. Именно по данным этого реестра определяется, кто является собственником объекта недвижимости.

# Оформляем собственность на земельный участок



# Про 3%



# Распространенные заблуждения

~~Получить участок не возможно~~

~~Земельные участки стоят очень дорого~~

~~В аукционах участвует только «свои»~~

~~Слишком много бюрократии~~

~~Все свободные участки уже давно заняты~~

