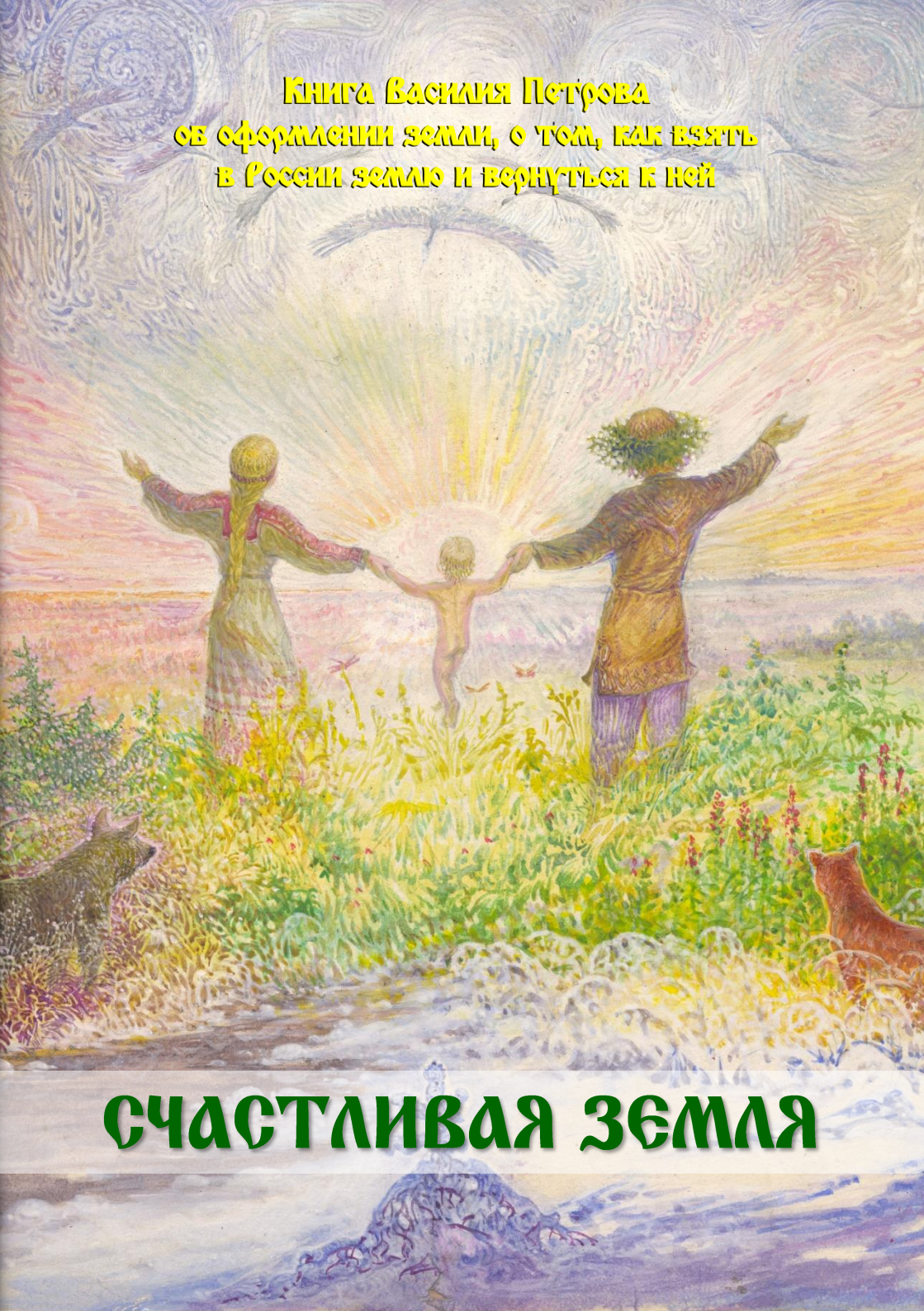


**Книга Василия Петрова
об оформлении земли, о том, как взять
в России землю и вернуться к ней**



СЧАСТЛИВАЯ ЗЕМЛЯ

В.И. Петров

СЧАСТЛИВАЯ ЗЕМЛЯ

В книге содержатся:

Консультации по оформлению земли (вопросы и ответы)

*Нормы предоставления земельных участков гражданам
по всем субъектам Российской Федерации*

*Практические материалы для организации
поселений Родовых поместий*

Образцы заявлений в органы власти

Образцы договоров о передаче земельных участков гражданам

Орёл



Издатель Светлана Зенина

Россия, 2016

Мы живём в удивительное время. На наших глазах начинается Великая Земельная Реформа.

Реформа, которую начал сам Русский Народ.

Люди в разных уголках России ищут и находят себе землю, оформляют её и заселяют нашу страну новыми сёлами.

Этот процесс происходит в России уже 15 лет.

С 2016 года, начиная с Дальнего Востока, в России открываются новые законодательные возможности для этого.

Каждому гражданину, каждой российской семье предлагается взять свободный участок земли и заняться ведением на нём хозяйства.

Выбор места, участка предоставляется гражданину.

К предоставлению допускаются любые сельскохозяйственные земли и земли сельских населённых пунктов, а также лесные земли для целей их сельскохозяйственного использования (выращивания плодово-ягодных насаждений, сенокошения, пчеловодства, огородничества).

Основное условие – чтобы выбранный вами участок находился в государственной или муниципальной собственности и был свободным (не предоставленным другим гражданам или организациям).

Узнать эту информацию можно на Публичной кадастровой карте Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), где отображаются как сформированные земельные участки (имеют кадастровый номер, границы, адрес и разрешённое использование), так и несформированные (свободные) земли, которые теперь можно сформировать в земельные участки по желанию граждан с помощью услуг кадастровых инженеров или БТИ на основании статьи 11.10 Земельного кодекса РФ.

Правовые возможности и условия платного и бесплатного предоставления земли устанавливаются главой 5.1 действующего Земельного кодекса РФ (введена 1 марта 2015 года) и другими федеральными и региональными (областными, краевыми, республиканскими) законами.

О том, как применять эти законы гражданам для оформления и освоения российских земель, рассказывает настоящая книга.



За нынешним Земельным кодексом РФ последуют новые законы – "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа", "Об отмене деления земель на категории и переходе к территориальному зонированию", "О Родовых поместьях" и др., – которые упростят освоение сельских территорий и возведение гражданами индивидуальных жилых домов на любых земельных участках, выбранных ими для ведения семьей хозяйства и постоянного проживания.

С принятием в России Федерального закона "О Родовых поместьях" размеры земельных участков, предоставляемых гражданам, будут составлять 1 гектар и более.

На этой земле можно будет построить дом, посадить сад, вырастить лес, устроить огород, выкопать пруд, завести пчёл, птиц и нужных семье животных.

Эти земельные участки и вся выращенная на них продукция не будут облагаться налогами.

Земля Родового поместья и всё на ней созданное будет находиться в вечной собственности семьи и Рода и передаваться детям, внукам и правнукам, переходя от предков к потомкам как Родовая (принадлежащая именно этому Роду) земля.

Эти законы помогут восстановить в России сельское хозяйство, заселить пустующие территории, освоить их и превратить в цветущие сады.

Родина каждому. Пахучая, живая, осязаемая. Земля родная. Скажи, где ты родился? И где родятся твои дети?

А если – подарить им Родину? Вернуть себе, своей семье и Роду своему её?

Возьмите, люди, землю. Постройте дом на ней. Украсьте Пространство ваше. Сотворите красоту. Живите в радости семьёю на земле счастливой. Рождайтесь вновь на ней через своих детей, наследников, потомков. И будьте счастливы!

1 января 2016 года
Василий Петров

СОДЕРЖАНИЕ

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ	7
<i>РАЗДЕЛ 1. ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЛИ.....</i>	<i>7</i>
С чего начать?	7
Где узнать информацию о наличии земли?	8
Какой статус земель на сегодня самый удобный?	9
Куда двигаться?	11
Нашли свободную землю. Как изготовить схему будущего участка?	14
Поясните нам ... ☺.....	17
Большому поселению не меньше 100 гектар!	20
Администрация, ты где? Мы за землёй пришли!	23
Что такое "сельхозпроизводство"?	25
Хотим землю по новому ЗК РФ.....	28
Как искать свободные "земельные участки" на карте Росреестра.....	30
Как подтвердить, что это – свободная земля (кадастровый квартал)	33
Где кроме Дальнего Востока дают землю даром?	41
А у вас самозахват... А у вас?	43
Алгоритм получения от государства свободной земли. Обзорная схема	48
Нормы предоставления земельных участков. Региональные особенности земельного законодательства (сравнительная таблица).....	49
Хочу купить и выделить земельную долю. Как это сделать?.....	57
Оформляются земли населённых пунктов под поселение Родовых поместий... ..	67
Муниципальная земля предоставлена в аренду ООО, а мы хотим её купить. Как это сделать?.....	72
Как получить землю под Родовое поселение, если вокруг в основном – земли лесного фонда?	75
<i>РАЗДЕЛ 2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ.....</i>	<i>83</i>
Есть земля сельхозназначения. Хотим создать новое поселение!	83
Какие варианты строительства допускаются на землях сельхозназначения.....	89
Строимся на полевых земельных участках ЛПХ	101
У нас зарегистрированное КФХ и мы хотим построиться. А нам разрешение не дают... ..	103
Строительство на землях сельхозназначения в водоохранной зоне	108
Строительство в водоохранной зоне: запросы в природоохранные органы ..	117
<i>РАЗДЕЛ 3. СМЕНА СТАТУСА ЗЕМЛИ</i>	<i>121</i>
Что меняем: категорию или вид разрешённого использования?	121
Нужен ли ДНП проект застройки, если РВИ уже изменено?	138
Выбор формы юридического лица (по ФЗ № 66).....	141
Нам не меняют РВИ на дачу, но это же незаконно?	143
У меня КФХ в черте деревни. Хочу построить дом – не дают! Что делать?..	148
Опыт Любодара	150
Договор – это закон для двоих!	162
<i>РАЗДЕЛ 4. ВЫСТРАИВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ С ВЛАСТЯМИ</i>	<i>197</i>

Купил дом в деревне, документов на землю на руках нет. Как оформить собственность?.....	197
Как согласовать границы земельного участка без присутствия соседа и приобрести землю у государства по минимальной цене?.....	204
Как на сельхозземле со статусом "для сельхозпроизводства" разрешение на строительство получать.....	214
Кто принимает решение о разделе земли?	221
Косить или не косить? И что нужно сделать, чтобы не косить?	223
Проверки на полях: в каком русле разговаривать с инспектором?.....	231
Кто определяет назначение земли?	243
Как провести электричество к постройкам, если они не оформлены как жилые дома?	254
Как в "Родном" построили дома на земельных участках "для сельхозпроизводства" – и их не смогли снести	256
Как отстоять постройку в береговой полосе?	268
Как рассчитали арендную плату для поселения "Кедровый Рожок"......	273
Увеличение кадастровой стоимости земли: что с этим делать?.....	283
Можно ли оформить Родовые поместья как новый хутор или хуторское хозяйство?	288
Хотим возродить упразднённую деревню. Как это сделать?	293
Мы живём в Родовых поместьях!	297
ДОКУМЕНТЫ	314
Заявление о предоставлении земельного участка	314
Заявление о производстве межевых работ по разделу земельного участка	316
Заявление арендатора о предоставлении земельного участка в собственность.....	317
Заявление об изменении территориальной зоны и вида разрешенного использования земельного участка	319
Заявление об изменении разрешённого использования земельного участка	320
Декларация о выбранном виде разрешённого использования земельного участка	321
Заявление о выдаче разрешения на строительство жилого дома (участок в черте населённого пункта)	322
Заявление о выдаче разрешения на строительство капитальной хозяйственной постройки (участок за чертой населённого пункта)	323
Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка.....	324
Заявление о присоединении к электросетям за 550 руб.	325
Декларация об объекте недвижимого имущества (для государственной регистрации права собственности на постройку, не требующую разрешения на строительство)	326
Расписка для передачи денежных средств при покупке земельной доли.....	327
Договор безвозмездного владения и пользования земельным участком с правом его получения в частную собственность (для поселения Родовых поместий).....	328
ПОСЛЕСЛОВИЕ	336

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЛИ

С чего начать?

Меня зовут Юрий, я из Перми, хочу собрать команду единомышленников и создать новое поселение. Хотел попросить у вас информацию, как можно получить землю под Родовое поместье до принятия закона? Какие варианты на сегодня существуют по законодательству?

Не знаю с чего начать, чтобы выйти на первый результат – получение земли? Жду ваши рекомендации и источники знаний.



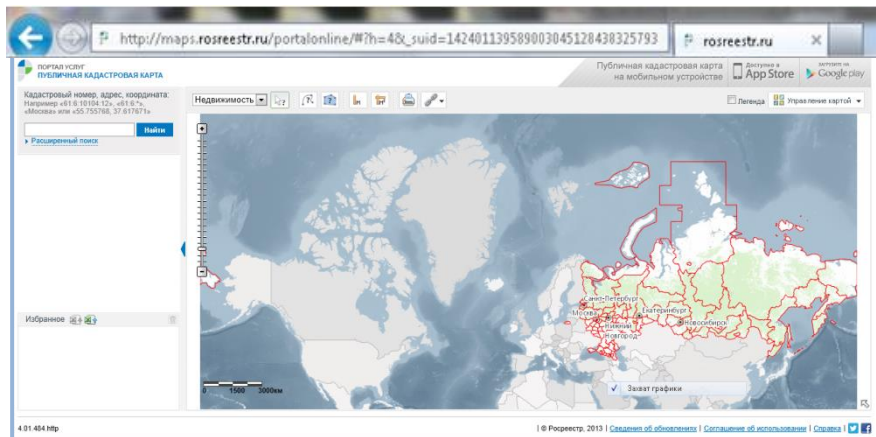
Доброго дня! Лучше всего начать с поиска единомышленников или поиска земли. Найдя землю, нужно узнать её нынешний статус и понять, кому она принадлежит. Если собственник – государство, нужно пойти в местную администрацию и написать заявление о её предоставлении в аренду. С тем статусом, который у неё сейчас есть. Если земля принадлежит частнику (фермеру, агрохолдингу, селянам и др.), нужно договариваться о цене и приобретать её в собственность.

Как узнать нынешний статус земли. Любой земельный участок можно посмотреть на публичной кадастровой карте Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), где содержится информация обо всех землях и земельных участках в России. Большая часть этих сведений (площадь земельного участка, категория земель, разрешённое использование, кадастровая стоимость, адрес, существующие права и ограничения и др.) общедоступна и предоставляется в режиме онлайн в любое время, совершенно свободно и бесплатно любым желающим. Просто наведя мышку на конкретный земельный участок или отыскав его по кадастровому номеру, вы можете узнать главное – в какой собственности находится эта земля, и является ли она свободной. Дополнительные сведения о земельном участке и зарегистрированных правах на него можно получить, заказав на земельный участок *кадастровую выписку* и *выписку из ЕГРП*. За 300 рублей или что-то около того у вас будет вся основная информация. Ну а самую первую информацию обычно подсказывают местные жители.

Где узнать информацию о наличии земли?

Василий, а те организации, которые предоставляют информацию о наличии земель на территории РФ (субъектов РФ), о том, какие это земли (федеральные, областные, муниципальные, собственность конкретного человека) – они уже есть или ещё нет?

С уважением, Лилия Гимазова, Удмуртия



Лилия, здравствуйте! Часть информации о правовом статусе и принадлежности земли уже сейчас доступна на **публичной кадастровой карте Росреестра** <http://pkk5.rosreestr.ru/>. Понаводите мышку на ваши или соседние вам земли, попробуйте поискать информацию по кадастровому номеру земельного участка. Все участки, которые уже предоставлены кому-то, имеют адрес, разрешённое использование и схематичные границы. Если нужны сведения о *конкретном участке* – делаете на него запрос из ГКН и ЕГРП (заказываете "кадастровую выписку" и "выписку о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества"). Так вы узнаете собственника земельного участка или его владельца. Это можно сделать также в земельной **кадастровой палате** Росреестра или через **многофункциональный центр (МФЦ)**. Через публичную кадастровую карту также можно сделать запрос *обо всех земельных участках*, находящихся в собственности интересующего вас публично-правового образования (заказываете "выписку о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества на территории" в отношении конкретного сельского

поселения, района или области), таким образом узнаете, сколько у государства имеется свободной земли и какие это участки конкретно. Получив кадастровые номера данных участков, пробиваете каждый из них по публичной кадастровой карте, уточняя его текущий статус (категория, вид разрешённого использования, кадастровая стоимость) и к какой территориальной зоне (жилая, сельскохозяйственная и др.) он отнесён. И конечно, в **администрациях районов, администрациях сельских поселений** информацию о землях можно и живём запросить. Если нужна такая информация, то пишете *письменный запрос*, а иногда просто приходишь, и в ходе беседы тебе устно отвечают.

Какой статус земель на сегодня самый удобный?

Здравствуйте, Василий! Спасибо вам за ваши статьи. Нас более 10-ти молодых семей, хотим организовать поселение Родовых поместий в Ленинградской области. Мы нашли конкретное место – подскажите, с чего начать и какой статус земель самый удобный на сегодняшний день.



Если вы нашли землю, вам надо:

- 1) узнать её нынешний статус (правовой режим), и
- 2) форму собственности (понять, кому она принадлежит).

I. Как узнать нынешний правовой режим земли. Любой земельный участок можно посмотреть на публичной кадастровой карте, и даже изготовить с её использованием *схему расположения земельного участка* (ст.11.10 ЗК РФ). Это – первый документ, с которого начинается вся процедура оформления интересующей вас земли. Основная задача – понять, это уже УЧАСТОК (с границами, адресом, номером) или КАДАСТРОВЫЙ КВАРТАЛ, т.е. просто ЗЕМЛЯ – без границ, без адреса, без номера – просто свободная земля, но имеющая определённую **кате́горию**.

Какие у вас могут оказаться **КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ**:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения (самый удобный вид разрешённого использования (РВИ) – "*для сельхозпроизводства*")
- 2) земли населённых пунктов (самый удобный РВИ – *ЛПХ* или *ИЖС*)
- 3) земли лесного фонда (можно брать для сельскохозяйственной деятельности, пчеловодства)
- 4) земли запаса (нужно переводить в 1-ую или 2-ую категорию).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД РОССИИ



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ РФ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ НА КАТЕГОРИИ

II. Ваши действия, когда определите собственника земли.

Если собственник земли – государство, нужно пойти в местную администрацию и написать заявление о её предоставлении в собственность или в аренду. С тем статусом, который у неё сейчас есть. К заявлению приложить схему расположения земельного участка (чертёж его границ), которую вы изготовили сами или с помощью БТИ. Далее будет общение с чиновниками и действовать по ситуации.

Если земельный участок принадлежит частнику (фермеру, агрохолдингу, селянам и др.), нужно договариваться о цене, и приобретать его в собственность. Не особенно спеша и не показывая, что вас много и вам эта земля сильно нужна :), чтобы прозорливые селяне не накрутили цену.

Невыделенную колхозную землю (земельные доли, пай) можно приобретать, получая от собственника земельной доли доверенность на распоряжение долей и выдел земли. Далее по доверенности выделять долю в конкретный земельный участок (межевать) и оформлять его уже на себя.

Дополнительную информацию по получению земли (законодательство, практика, советы, консультации и др.) можно посмотреть на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru>.

Куда двигаться?

Добрый день, Василий! Подскажите, пожалуйста, приняли закон о Родовых поместьях? У меня трое дочерей, хочу привить им заботу к природе, земле и животноводству! Сориентируйте, пожалуйста, в каком направлении двигаться. Спасибо!!! С уважением, Родитес Сергей Александрович



Идея закона о Родовых поместьях одобрена Президентом России и он начинает своё действие с **Дальнего Востока**. С 1 июня 2016 г. для всех проживающих в Якутии, Камчатском, Приморском, Хабаровском крае, Чукотском а.о., Еврейской АО, Амурской, Магаданской, Сахалинской области (и с 1 февраля 2017 г. – для всех граждан России, которые захотят переехать на Дальний Восток) на основании **Федерального закона от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ** по вашему заявлению в любом свободном месте¹ государством **безвозмездно** предоставляется до 1 гектара земли на каждого совершеннолетнего члена

семьи и в случае освоения **через 5 лет земля бесплатно отдаётся в собственность**. Вы можете строить на этой земле дом, сажать сад, растить лес, заниматься сельским хозяйством, заводить животных,

¹ При выборе земельного участка **не нужно межевания** – вы просто рисуете границы участка на публичной кадастровой карте и обозначаете его площадь (*это будет действовать пока только для Дальнего Востока!*), прикладываете эту схему к заявлению, и после того, как администрация в течение 20 дней её *утверждает* – она сама просит поставить участок на *кадастровый учёт* и по выдаче кадастрового паспорта в течение 3-х дней заключает *договор безвозмездного пользования*. В течение срока безвозмездного пользования (5 лет) любое распоряжение землёй исключается – осуществляется только её использование, владение ею и наследование. После передачи участка в собственность любое распоряжение им допускается, кроме сделок по передаче земли *иностранцам* (иностранным гражданам, иностранным ЮЛ, международным организациям и др.), т.е. законом вводится *постоянное обременение права собственности* – ограничение на распоряжение земельным участком по кругу лиц.

птицу, пчёл, строить малые предприятия и производства, а также создавать фактически новые населённые пункты – целые поселения и даже получать поддержку от государства в строительстве дорог, электросетей и других объектов инфраструктуры, если ваша земля недалеко от населённого пункта и вместе с соседями вас более 20 семей (человек). Вы сами уведомляете государство о том, что вы намерены делать на этой земле, и как вы её используете. Согласно этой вашей декларации государством присваивается вид разрешённого использования вашего участка независимо от предыдущего РВИ и принадлежности участка к той или иной категории земель! *После того, как этот закон отработают на Дальнем Востоке, он будет применяться по всей России*, начиная с тех регионов, жители которых требовали распространения действия этого закона на территорию их субъектов РФ. Но если вам требуется переезжать на землю уже сейчас — можно брать землю по существующему законодательству:

1) Во-первых, **в существующих Родовых поселениях**. Средняя цена здесь примерно 100 – 200 тысяч за 1 га, хотя есть и значительно дороже, и значительно дешевле (особенно если поселение на начальном этапе – тогда земля может обойтись вам и в 70, и в 50, и даже в 25 тыс. руб. за 1 га). Надо найти в Интернете списки таких поселений (например, на сайтах <http://www.poselenia.ru/>, http://forum.anastasia.ru/topic_44720.html, http://www.anastasia.ru/static/patrimony_list.php, ВКонтакте и др.), посмотреть по Яндексу объявления "Создаётся поселение РП ...", "Приглашаем в поселение РП...". Земля у поселений в основном (как правило) предназначена "для сельскохозяйственного производства", это самая дешёвая земля, если её

2) и просто так, **самому покупать**. Чтоб покупать – лучше всего **приобрести где-нибудь земельную долю** (по доверенности, у сельского жителя) и **выделить её в конкретный земельный участок** в соответствии с требованиями **ФЗ № 101 "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"**. Это уже сразу несколько гектаров (5-6, или даже 8-10) получится. Это второй способ – приобретение паёв (земельных долей). Если найти земельную долю не получается (все пай уже проданы, скуплены, выделены или забраны администрацией), можно и просто земельные участки "для сельхозпроизводства" покупать.

3) Ещё можно **купить дом в селе или деревне** (например, на краю деревни) и **присоединить соседнюю землю под нужды «для огородничества» или «для сельскохозяйственного использования»** (взять в аренду у администрации). При таком варианте получится,

что и дом жилой (в черте деревни) у вас будет, и гектар-полтора (два, три) под огород и многолетние насаждения – тоже. Это самый надёжный вариант в плане строительства жилых домов, т.к. земля сельхозназначения (паевая земля) изначально не предполагает право строительства жилого дома (поэтому она и дешева) и все поселения РП сейчас строятся в надежде на будущий Закон о Родовых поместьях, который должен узаконить всё это строительство. Пока же такой закон по всей стране ещё не принят –

4) некоторые поселения РП **изменяют разрешённое использование своей земли на "дачное строительство" или на "садоводство"**. Тогда право строительства жилых домов на сельхозземле у них появляется. Основными условиями такого изменения РВИ являются *создание некоммерческого юридического лица (НП, ДНП, СНТ) и разработка проекта планировки территории*. Далее подаётся заявление главе местной администрации, и в ряде случаев удаётся получить его Постановление об изменении разрешённого использования земельных участков "для сельскохозяйственного производства" на "садоводство" или "дачное строительство". Но это именно не когда вы один, а когда вас много, у вас целое поселение и вы в составе поселения РП будете землю обустраивать (т.е. вести "коллективное" садоводство, если на языке чиновника говорить). По индивидуальным участкам такое изменение РВИ удаётся всё-таки реже (кое-где не производится никогда).

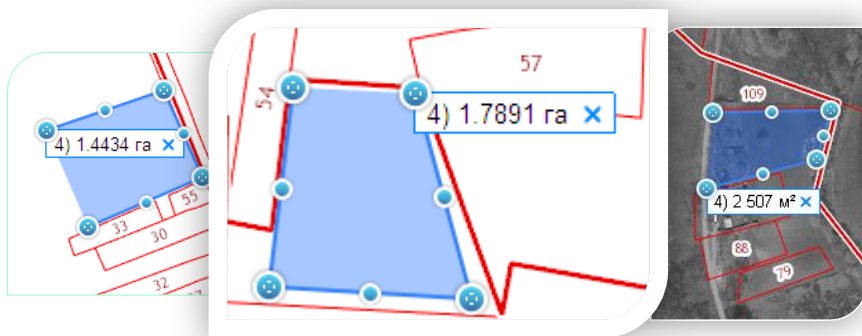
5) Остальные варианты – это **получение земельных участков от государства напрямую**, но здесь уже надо смотреть, в каком вы субъекте РФ проживаете, есть ли у вас льготы, есть ли в данном субъекте РФ бесплатное или льготное предоставление земли, какие там размеры земельных участков, и нет ли специальных законов или программ, направленных на возрождение села и сельских территорий – например, как в *Белгородской области*, где действует [областной Закон о Родовых поместьях](#) и земля предоставляется практически бесплатно – готовый гектар с дорогами, электричеством и даже с водой и газом стоит 60-70 тысяч рублей, земля чернозёмная, бери и стройся! В других регионах не совсем так, но примеры хорошего и доброго отношения к людям есть. Знаю, что *бесплатно предоставляют землю Кемеровская область, Башкирия, Марий Эл, Иркутская, Челябинская, Свердловская, Самарская, Саратовская область и ещё некоторые регионы России*, но размеры предоставления земельных участков у всех разные. Надо смотреть обстановку по вашей области и тогда давать уже более конкретные рекомендации.

Нашли свободную землю. Как изготовить схему будущего участка?

Хочу оформить участок земли. Смотрел на публичной кадастровой карте, вроде свободный, никем не обременен, но как на нём отметить границы участка, который хотелось бы оформить, не разобрался.

Я слышал, что буквально за 100 руб. прямо на этом сервисе можно это сделать?

С Уважением к Вам и Вашему благородному делу, Игорь. Пермский край.



Игорь! Здравия!

1. Вы нашли свободную землю внутри кадастрового квартала. Земля принадлежит государству, это именно земля, а не участок, т.е. никто её не оформлял.

По спутникам – земля не застроенная, по выезду на местность – неиспользуемая. Местные жители огороды на ней не возделывают, администрация под сенокосы, пастбища не предоставляет.

В долевой собственности (в паях) не находится, как «ранее учтённый» участок не значится. Просто кадастровый квартал.

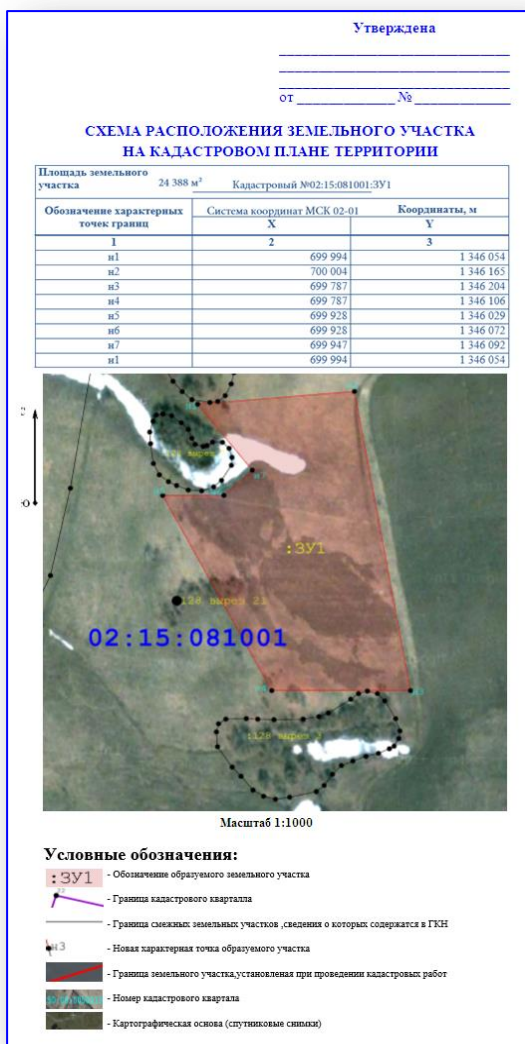
2. Теперь ищите на публичной кадастровой карте иконки – "измерение площади" и "печать", отмечайте угловые точки будущего участка (сразу высвечивается его площадь) и распечатывайте что получилось.



Если не получится – сделайте скриншот с публичной кадастровой карты и отметьте границы вашего будущего участка "от руки".

3. Далее идите в БТИ или к кадастровым инженерам и заказывайте у них схему расположения земельного участка на кадастровой карте территории. Стоить эта услуга будет несколько тысяч рублей. Пока так, т.к. обещанный государством электронный сервис за 100 рублей на сайте Росреестра не работает, а самодельные чертежи граждан в администрациях, как правило, не принимают.

По закону (ст. 11.10 ЗК РФ) гражданин вправе изготовить эту схему и сам. Однако эта схема 1) должна быть изготовлена по форме, которая утверждена Приказом Минэкономразвития РФ от 27.11.2014 г. № 762 и 2) в схеме должны быть указаны геодезические координаты угловых точек земельного участка. У кого-то получается их найти, у кого-то нет. Выручают частные специалисты (геодезисты и прочие умельцы), которые пробивают геодезические координаты угловых точек по спутникам и изготавливают такую схему за 1000 – 1500 рублей. Мои знакомые геодезисты это делают. Вся работа выполняется по интернету на компьютере. Обмен документами идёт по электронной почте. Высылаем скриншот с публичной кадастровой карты и гиперссылку на участок – через день получаем готовую схему расположения земельного участка (СРЗУ) на кадастровой карте территории (ККТ).



4. Далее с готовой схемой надо идти в администрацию и договариваться о выделении земельного участка, одновременно подавая заявление.

В какую администрацию? Если земли населённых пунктов, то в сельскую. Если сельхозземля, то в районную. Но с 1 марта 2015 г., если на территории сельского поселения приняты ПЗЗ (Правила землепользования и застройки), то всей землёй распоряжается глава сельской администрации. Значит, к нему и идти².

Под что землю оформлять? А вот в администрации об этом и надо договориться, когда будете им заявление об утверждении схемы расположения земельного участка и предварительном согласовании предоставления земельного участка подавать... А так под что угодно в принципе можно. Под садоводство, под сельхозпроизводство, под ЛПХ... Смотря что планируете делать на земле дальше. Нужно вам будет право строительства капитальных строений или нет.

5. Статьи [39.3](#) и [39.6](#) Земельного кодекса гляньте. Там как раз разные формы получения земли есть³.

Ну и **размеры ещё учтите**, когда будете свой участок формировать. Под сельхозпроизводство, например, гектарами можно брать, а под садоводство, ИЖС, ЛПХ – лишь столько "соток", сколько в данном муниципальном образовании или субъекте РФ полагается.

² Заявление можно подать и через МФЦ, но скорее всего, в ответ придёт отказ или отписка. Так что без **личного визита** в администрацию и разговора с главой или его помощником (начальником отдела земельных отношений), похоже, не обойтись. Перед визитом желательно сделать звонок и уточнить по телефону, как записаться на приём или в приёмный день можно прийти без записи. В ходе беседы можно выяснить вопрос – свободна ли земля, и если нет, то где имеется свободная земля, – и сразу договориться о выделении земельного участка, по ходу объяснив, кто вы и для чего земля вам здесь нужна. Договорившись о дальнейших действиях и поняв позицию чиновника («пожалуйста» - «не возражаю» - «рассмотрим» - «пишите заявление» - «свободной земли нет» - «через торги» - «идите межевать» и др.) – оставлять заявление и действовать дальше.

³ И ещё – на сайтах администраций есть **карты градостроительного зонирования**, они идут как приложения к ПЗЗ. И в какой зоне ваш участок будущий находится (СХ-1, СХ-2, жилая зона (Ж-1 – ИЖС), промзоны, зоны коммерческой застройки и др.) – это тоже надо учитывать, чтобы не получить формальный отказ по типу – "участок находится в зоне, где предусмотрены РВИ – такие-то, а вы просите вон для чего, а это зонированию территории не соответствует". Поэтому, просите под тот РВИ, который в данной зоне предусмотрен, – или ищите свободную землю внутри тех зон, где РВИ с правом строительства есть.

Поясните нам ... ☺

Хочу оформить участок земли. Смотрел на публичной кадастровой карте, часть участка расположена на землях сельхозназначения (в реальности покрыты лесом), другая часть участка расположена на землях лесного фонда (в реальности не покрыты лесом). Возможно ли «что-либо» сделать?



Да, возможно! И по **землям лесного фонда** есть законы, позволяющие взять землю в *аренду* или *безвозмездное пользование* ([пп.9 п.2 ст. 39.10 ЗК РФ](#)). Может быть, как два разных земельных участка, ну так что ж? и такое бывает. Совокупная площадь обоих участков будет гектар или больше.

А можно получить земельный участок сразу в собственность? Я так понимаю, если я возьму землю в аренду, построить дом я не смогу?

По действующему законодательству **земли лесного фонда** в частную собственность не предоставляются. *Только в аренду и в безвозмездное пользование*. В том числе – для сельскохозяйственной деятельности: пчеловодства, выращивания многолетних насаждений, сенокосения, выпаса животных и т.п. ([ст. 38 Лесного кодекса РФ](#)). Но без права возведения жилого дома, т.к. право строительства домов на землях лесного фонда не предусмотрено (отсутствует).

Однако заросшая сельхозземля – это не лесной фонд, а именно сельхозземля, и юридически это никакой не лес, а древесно-кустарниковая растительность на землях сельхозназначения. А **земли сельскохозяйственного назначения** предоставляются⁴ и в частную собственность, и в аренду (в некоторых случаях и в безвозмездное пользование), и там можно обеспечить законное возведение жилого дома – и при аренде, и при безвозмездном пользовании, – в особенности если договор будет заключён на длительный срок (например – на 10, на 20 или на 49 лет). Так как *право строительства дома*, зависит не от вида права на земельный участок (собственность, аренда и т.д.), а от *категории* земельного участка и установленного в отношении него *вида разрешённого использования* (РВИ), который можно и поменять (это делается органами местного самоуправления).

⁴ Сами условия предоставления земли (на торгах / без торгов; платно / бесплатно) определяются Земельным кодексом РФ и областными (краевыми, республиканскими) законами. Посмотреть их можно на сайтах [КонсультантПлюс](#), [КонсультантПлюс РЕГИОН](#) (по субботам и воскресеньям), а также на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru>.

Пишем заявления о предоставлении 1 гектара земли.

Если имеется уже строение на участке (самозастрой), имеет ли это какое-то значение при оформлении земли, или лучше об этом не упоминать до получения земли?



Лучше не упоминать, но устроить так, чтобы **разрешённое использование** земельного участка предполагало право строительства.

На землях сельхозназначения это:

- 1) садоводство;
- 2) дачное хозяйство, или (другой терминологический вариант того же самого) – "дачное строительство";
- 3) крестьянское (фермерское) хозяйство (КФХ);
- 4) сельскохозяйственное производство, или (другой терминологический вариант того же самого) – "сельскохозяйственное использование".

В случае оформления земельного участка в аренду договор аренды должен быть со словами "**с правом возведения зданий, строений и сооружений**".

На землях населённых пунктов (их ещё иногда называют "земли поселений") это:

- 5) индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- 6) личное подсобное хозяйство (ЛПХ)⁵.

В этом случае важно "уложиться" по размерам, т.к. в каждом районе и области – свои **нормы предоставления земельных участков гражданам** (см. сравнительную таблицу по регионам⁶).

⁵ С 1 марта 2015 года все эти земельные участки предоставляются гражданам на основании статьи 39.18 ЗК РФ в аренду или в собственность, в том числе для *ИЖС, ЛПХ* – в границах населённого пункта, а на землях сельскохозяйственного назначения – для *садоводства, дачного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства*. Право указания в заявлении о предоставлении земельного участка желаемого гражданином вида его разрешённого использования остаётся за гражданином.

⁶ Если размера "не хватает", лучше всего "добирать гектар" за счёт остальных видов разрешённого использования земли (не предполагающих строительство) – *сенокосение; выпас скота; огородничество; пчеловодство*. Также можно: 1) оформлять участок не в собственность, а в аренду (ограничения формально не распространяются); 2) оформлять поместье из двух участков – 5-10-15 соток под ИЖС (ЛПХ) и 1-2-3 га под *сельхозиспользование* (сенокосение, огородничество и т.п.); 3) оформлять не один, а несколько участков (подавать заявления от всех членов семьи) и т.д.

Василий! Под какой вид разрешённого использования лучше получать землю? Под ЛПХ или дачи?

С уважением, Антон Пушкарёв



Лучше всего брать под тот вид разрешённого использования, который сейчас у выбранного вами земельного участка и есть. На землях населённых пунктов это чаще всего ЛПХ и под него земельный участок лучше всего и брать, но если устраивают размеры. На землях сельхозназначения чаще всего это "для сельскохозяйственного производства" и это лучше полевого ЛПХ, т.к. полевой ЛПХ – можно возводить только **временные хозяйственные** сооружения, а сельхозпроизводство – **капитальные хозяйственные здания** ([п.2 ст. 77 ЗК РФ](#)), хотя и по разрешению на строительство. Сады и дачи – на землях сельхозназначения вообще идеальны (дают право строительства **жилья**). Однако под дачное строительство или под садоводство земельные участки раньше давали только ДНП / СНТ и если был разработан и утверждён проект планировки территории. *С 1 марта 2015 года земельный участок под садоводство могут дать и ГРАЖДАНИНУ* (в индивидуальном порядке), но потребуется поднажать и поработать. [Статья 14 ФЗ № 66](#) от 15.04.1998 года посмотрите – там теперь отсылка на ЗК РФ, а в ЗК РФ указано про садоводство ГРАЖДАНАМ ([пп.10 п.2 ст.39.3](#), [пп.15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ](#)), а не юридическому лицу (СНТ). Так что вполне можете получить. В заявлении о предоставлении земельного участка (для ЛПХ, сельхозпроизводства, садоводства и др.) можно попросить его предоставления как в собственность, так и в аренду (это по вашему усмотрению). При отсутствии иных претендентов аукциона не будет⁷ и участок будет вам предоставлен.

⁷ Торги не проводятся в случае, если по истечении 30 дней со дня опубликования уполномоченным органом извещения о предоставлении земельного участка для ИЖС, ЛПХ, садоводства, дачного хозяйства заявления иных граждан о намерении участвовать в аукционе не поступили ([ст. 39.18 ЗК РФ](#)). При поступлении заявок других лиц принимается решение о проведении аукциона и зачастую это всего лишь способ накрутки стоимости участка – претендент "подставной", заявление подано без намерения возделывать земельный участок и осваивать землю, а в целях нарушения вашего права на доступ к земле, т.е. в целях **злоупотребления правом**. Если имеете достаточные основания опасаться заявлений на участие в аукционе от подставных лиц – прикладывайте к заявлению *проект освоения земельного участка* и требуйте от главы администрации (а некоторые из них думают о земле) предоставить его вам без торгов как единственному НАСТОЯЩЕМУ заявителю.

Большому поселению не меньше 100 гектар!

Василий, я смотрел, что некоторые берут землю десятками и сотнями гектаров – как это возможно, если я хочу предлагать поместья другим, а не просто жить один?



Приобретайте *земельные доли*, или получайте в аренду от государства земельный участок *"для сельскохозяйственного производства"*. Тогда и сможете предоставлять землю другим. При статусе земли *"для сельхозпроизводства"* ограничений по площади практически нет.

1. Практически все большие поселения в России **приобретали земельные доли**, и земля у них была именно *"для сельхозпроизводства"*. Владимирская область – поселение *"Родное"* (на 6 полях), Тульская область – поселение *"Родовое"* (на 7 полях), Ярославская область – Содружество Родовых Земель *"Благодать"* (на 7 полях), и др. В Нижегородской области более 280 га у поселения *"КалиновецЪ"*, в Новосибирской области более 300 гектар у поселения *"Лучезарное"*... *"Первоначальный капитал"* на покупку паёв вкладывали предприниматели либо люди сами скидывались деньгами и приобретали земельные доли, временно оформляя их на *"Доверительного Собственника"*, далее – межевали землю на конкретные гектары, ставили их на кадастровый учёт и передавали по договору земельные участки вложившим деньги гражданам⁸.

2. Поселения *«Ковчег»* (Калужская область), *«Кедровый Рожок»* (Рязанская область), *«Дуброво»* (Нижегородская область) получали *большие земельные участки "для сельхозпроизводства" от государства – в аренду на Некоммерческое Партнёрство*⁹. Далее занимались генпланом, пробовали менять категорию или разрешённое использование земли (РВИ), сталкивались с увеличением кадастровой стоимости и нап-

⁸ Очень хороший путь создания поселения, только надо вовремя "запустить" программу добрососедства и взаимопомощи, коллективизма, вечевого принятия решений, общих дел и проектов на общих территориях, а также уделить внимание целевому использованию участков (решается грамотно составленными *договорами о передаче земли*).

⁹ Эффективный и быстрый путь организации поселения, при котором есть Устав, Председатель, Правление, дополнительные отношения с администрацией и определённая зависимость от государства, ключевые вопросы первоначально решаются на общем собрании, далее формируется властный центр и коллектив упирается в вопрос частной собственности на землю. Далее – трудная дорога *"от общего к частному"* (собственность, пространство семьи, невмешательство в дела друг друга, уважение к воле соседа и др.).

рыжением в поселении из-за вопроса собственности на землю. Но эти вопросы решаемы, на первом этапе главное – обрести землю, застолбить её за собой под любой организационной формой и на любом праве.

3. И ещё одна возможность, которая позволит гражданам во многих регионах России получить достаточно большой массив земли, причём практически бесплатно и сразу с правом жилого строительства. С 1 марта 2015 года *некоммерческим организациям, созданным гражданами*, предоставляются в **безвозмездное пользование**¹⁰ **земельные участки для ведения садоводства**. Посмотрите [пп.11 п.2 ст.39.10 ЗК РФ](#) – это и есть основание по данному случаю для безвозмездного получения земли. Посмотрели? А теперь *создавайте садоводческое товарищество и просите под него землю в безвозмездное пользование сроком на 5 лет*. За это время вы её освоите и либо приобретёте по кадастровой стоимости земель сельхозназначения (очень низкая цена земли), либо дождётесь Закона о Родовых поместьях и получите эту землю вообще бесплатно, да ещё и в вечную собственность. *Но землю эту сначала надо найти* (она должна находиться в государственной или муниципальной собственности и быть свободной) *и с администрацией о её предоставлении под садоводство договориться*. Поэтому – *создавайте СНТ*, а для этого – *ищите соратников*, которые (вместе с вами) станут его учредителями, утверждайте *Устав СНТ* и несите его вместе с документами в налоговый орган на *регистрацию*. Создайте СНТ – принимайте в него желающих! *Принимайте желающих получать землю в члены вашего СНТ* и пусть пишут *заявления о предоставлении земли*! Потом все эти заявления и *списки членов* вашего СНТ вы и отнесёте в администрацию, когда будете подавать *заявление* о предоставлении выбранной вами земли в безвозмездное пользование на 5 лет для ведения садоводства. Можете подготовить и *предварительный проект планировки территории СНТ*, вам всё равно его придётся готовить ([п.4 ст.39.10 ЗК РФ](#)) и представлять в архитектуру района, которая его рассматривает и утверждает. А при разговоре с *главой администрации* постарайтесь весомо рассказать, *чем вы на этой земле будете заниматься и когда*

¹⁰ С 1 марта 2015 года земельные участки для садоводства, дачного хозяйства предоставляются: ГРАЖДАНАМ – в собственность / [пп.10 п.2 ст.39.3 ЗК РФ](#) / или в аренду / [пп.15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ](#) / – по выбору заявителя; а НЕКОММЕРЧЕСКИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ, созданным гражданами – в **безвозмездное пользование** на 5 лет / [пп.11 п.2 ст.39.10 ЗК РФ](#)/ с дальнейшей передачей в собственность на следующих условиях: земли общего пользования – бесплатно / [п.3 ст.39.5 ЗК РФ](#) /, а сами участки граждан – по кадастровой стоимости / [п.3 п.2 ст.39.3, пп.2-3 ст.39.4 ЗК РФ](#) /, если льготное или бесплатное предоставление не предусмотрено региональным законодательством.

планируете туда переехать жить. Учитывайте, что некоторые главы администраций ещё и в глаза не видели закона, что земля может выдаваться безвозмездно, и вряд ли будут выдавать бесплатно и без торгов землю, которая под что-то присмотрена, зарезервирована или просто слишком дорога. Поэтому при выборе земли для вашего СНТ старайтесь ориентироваться на сельсоветы и районы, где имеются значительные массивы неиспользуемой, свободной и дешёвой по кадастровой стоимости земли. Тогда вам эту землю и предоставят.

Главе Администрации Костёнского сельского поселения Хохольского района Воронежской области Бедареву Тихону Анатольевичу

Адрес:

От: СНТ «Воронежское Земство Среднедонья»

Председатель: Римский Василий Владимирович

ЗАЯВЛЕНИЕ

Уважаемый Тихон Анатольевич!

В связи с вступившими в законную силу положениями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (глава V.1, ст.11.10) и Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ст. 3.3) просим:

1) предварительно согласовать Садоводческому некоммерческому товариществу «Воронежское Земство Среднедонья» предоставление земельного участка площадью 50 гектаров из состава кадастрового квартала 36:31:4000009, находящегося по адресу: Воронежская область, Хохольский район, Костёновское сельское поселение, согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (прилагается),

2) заключить с СНТ «Воронежское Земство Среднедонья» договор безвозмездного пользования земельным участком площадью 50 гектаров для ведения садоводства без проведения торгов.

Основание – подпункт 11 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ.

Со своей стороны, готовы обеспечить подготовку в отношении данного земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п.4 ст. 39.10 ЗК РФ).

Выписку из государственного кадастра недвижимости, подтверждающую, что испрашиваемый нами для предоставления земельный участок в составе кадастрового квартала 36:31:4000009 находится в государственной неразграниченной собственности и с 1 марта 2015 года – в вашем распоряжении как главы администрации сельского поселения (абз.3 п.2, п.3 ст. 3.3 ФЗ № 137), прилагаем.

На основании пп.11 п.2 ст. 39.10 Земельного кодекса РФ просим заключить с СНТ «Воронежское Земство Среднедонья» договор безвозмездного пользования вышеуказанным земельным участком для ведения садоводства сроком на 5 лет.

В случае отказа в предоставлении земельного участка и незаключении договора безвозмездного срочного пользования в установленный законом срок, на основании главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ обратимся в суд с иском о признании отказа в предоставлении земельного участка (бездействия) незаконным и понуждении Ответчика к предоставлению земельного участка и заключению договора безвозмездного пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Все понесённые нами расходы взыщем с Ответчика.

Председатель СНТ «Воронежское Земство Среднедонья» _____ /Римский В.В./

Дата подачи заявления: " ____ " _____ 2016 г.

Приложения:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации СНТ «Воронежское Земство Среднедонья»
- 2) Копия Устава СНТ
- 3) Список членов СНТ
- 4) Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории
- 5) Выписка из государственного кадастра недвижимости

Администрация, ты где? Мы за землёй пришли!

Здравствуйте, Василий! Мы, единомышленники из города Чебоксар, организуем поселение в Ядринском районе. Нашли в сельсовете бесхозные земли сельхозназначения. Возможно ли получить их бесплатно на организацию какого-нибудь проекта (например, пчеловодства) или по государственной программе? Ездили в администрацию района, но они озвучили цену 400 000 рублей. Подскажите, пожалуйста, как нам поступить?

С уважением, Куликов Артем Александрович.



Возьмите их в аренду, выйдет Закон о Родовых поместьях – получите бесплатно, да даже по нынешнему законодательству у вас как у арендатора есть право на получение арендуемой земли в собственность по цене 15 % кадастровой стоимости – правда в Чувашии это через 15 лет ☺ но таковы уж ваши законы! меняйте их! У вас же есть инициативная группа по принятию Закона о Родовых поместьях – скоординируйтесь с ними, кто этими вопросами занимается, и им и вам полезно будет. А пока, **идите не в район, а в сельсовет**, там тоже администрация, – и если в сельсовете этом приняты Правила землепользования и застройки (*узнайте это!*¹¹), **то уже не район, а СЕЛЬСОВЕТ** предоставляет эту землю! с 1 марта 2015 года это так! И даже если ПЗЗ в сельсовете вашем ещё не приняты – это вопрос нескольких месяцев, они всё равно появятся, это обязанность администрации сельсовета принять ПЗЗ, а пока – знакомьтесь с главой администрации, раз есть время, дружитесь и излагайте свои планы – главное только необоснованных надежд ему не подавайте, сразу возьмите тон, что "мы возьмём эти земли в аренду, а потом получим в собственность, по освоении". Пусть сам додумывает, что вы будете *выкупать* их в собственность. **КТО БУДЕТ ВИНОВАТ ЕСЛИ ВЫЙДЕТ ЗАКОН О РОДОВЫХ ПОМЕСТЬЯХ И ВАМ ДАДУТ ЭТИ ЗЕМЛИ В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО?** Сие есть обстоятельства непреодолимые и в Божьей воле пребывающие и от вас ну нисколько не зависящие так что перед главой будете чисты ☺

¹¹ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) разрабатываются органами архитектуры муниципального района для территории каждого сельского поселения. Узнать есть ли в вашем сельском поселении ПЗЗ или ещё нет, можно здесь: <http://fgis.minregion.ru/fgis/>. Если есть – найти и скачать через Яндекс, либо на сайте администрации сельского поселения, если нет там – ищите на сайте администрации района.

Спасибо огромное за столь ценный совет! С инициативной группой по Закону о Родовых поместьях знаком, они мне и порекомендовали к Вам обратиться. Непременно возьмём землю в аренду. В сельсовете с председателем познакомился, но он почему-то ссылается на администрацию района, мол, всей землей сейчас распоряжается район (они там сами до конца разобраться не могут). Ездил в администрацию района – там хотят нам продать сразу 40 гектар за 400 000. Денег таких нет. Будем брать в аренду по гектару каждый. Сам постоянно направляю мысли о свершении реализации закона о Родовых поместьях. Закон примут обязательно! Насколько я слышал, Вы готовите поправки. Удача будет сопутствовать Вам! Искренне уверен в расцвете Нации. Да будет так!



Глава сельского поселения – человек простой и никогда ранее такими массивами земли не распоряжался. Поэтому и ссылается по привычке на район. Но тем и лучше (для вас). В районе сидят люди, которые собаку съели на торгах и всяких хитрых штуках вокруг земли, а в сельсовете о земле немного по-другому думают – не столько как про товар, сколько хотят ещё, чтобы люди там жили и самой земле хорошо было...

Как только примут ПЗЗ – глава сельсовета есть полностью полномочный орган распорядиться всеми землями сельхозназначения на территории своего сельсовета, которые будут находиться в "государственной и муниципальной собственности" ([абз.3 п.2, п.3 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ](#)). Федеральной собственностью Росимущество распоряжается, собственностью субъекта РФ – комитет по управлению гос.имуществом при Правительстве области, а вся остальная земля – теперь сельсовет ...

Федеральную и областную землю, кстати, сейчас тоже можно в муниципальную перевести. Делается это по заявлению главы сельсовета на основании обращений созданных гражданами некоммерческих организаций в соответствии с [главой V.5 Земельного кодекса РФ](#). Безвозмездная передача земли в муниципальную собственность осуществляется Федерацией именно с целью данным организациям её предоставления ([абз.5 п.1, абз.1 п.5 ст. 19 ЗК РФ](#)). То есть фактически вы сразу просите эту землю под нужды членов ваших организаций, вписанных в какой-то один общий проект. И чем больше списки членов вашей организации – тем на большее количество земли вы в принципе можете претендовать.

Что такое "сельхозпроизводство"?

Здравствуйте, Василий! Вам пишут две семьи из поселения Росток (хутор Дубовой). У нас уже отмежевали 2 га. Теперь нам надо написать заявление, под какую форму оформлять. Мы хотели под КФХ, поехали в МФЦ – там сказали, что все КФХ переводят теперь на ИП, поэтому **предложили оформлять под сельхозпроизводство. Вопрос – что такое сельхозпроизводство? Какие там налоги и условия? Насчет строительства и содержания земли (есть ли какие-то проверки в течение срока аренды и т.п.)?**

Очень ждём ответ и благодарим Вас за помощь!

Семьи Ветровых и Плadas, Ростовская область



Ведение сельского хозяйства в самом его широком смысле – это и есть **сельхозпроизводство**, т.е. производство сельхозпродукции. А это не только пшеница, подсолнечник, бахча, свекла и картошка. *Сельскохозяйственная продукция* – это и мёд, и молоко, и орехи, и грибы, и ягоды¹². Словом, любой вид сельскохозяйственной деятельности, который даёт хоть какую-то продукцию, сюда попадает.

Дело в том, что каждый вид разрешённого использования земли – ЛПХ, КФХ, садоводство и др. – регулируется специальным федеральным законом, **но для "сельхозпроизводства" специального закона нет**, и значит, в отношении него действуют общие нормы [главы 14 Земельного кодекса РФ](#) о землях сельскохозяйственного назначения. Эти нормы позволяют владельцу земельного участка возводить на нём **капитальные хозяйственные постройки** (при условии получения *разрешения на строительство*) и заниматься любой сельскохозяйственной деятельностью, от которой будет какая-то **сельскохозяйственная продукция**. Отсюда и получается, что сельскохозяйственное производство – это и есть ведение сельского хозяйства в самом его широком смысле, а другие РВИ – это уже какое-то ограничение (только ЛПХ, только сенокос, только садоводство и т.п.).

¹² Правительством РФ утверждены несколько **Перечней сельскохозяйственной продукции**, под которой, в частности, понимаются продукция цветоводства, садов, виноградарства, многолетних насаждений, семена деревьев и кустарников, семена в плодах, сеянцы и саженцы деревьев и кустарников, лекарственные растения (возделываемые и дикорастущие), орехи культурные и дикорастущие и др. См.: [Постановления Правительства РФ от 19.05.2007 № 297](#), от [25.07.2006 № 458](#), от [16.05.2001 № 383](#).

Фермерское хозяйство с этой точки зрения практически аналогично "сельскохозяйственному производству", но имеет налоговые аспекты (это предпринимательская деятельность) и связано с серьёзными отчислениями во внебюджетные фонды. А для сельскохозяйственного производства этого не предусмотрено. Поэтому самое лучшее в такой ситуации брать землю именно под "сельхозпроизводство" – это самый "растяжимый" и самый практичный вариант. Можно писать заявления о предоставлении земельных участков сразу в собственность (продажа будет осуществляться на торгах, т.е. через аукцион – [ст. 39.11 ЗК РФ](#)), а можно сначала взять и в аренду на срок от 3 до 49 лет ([пп.11 п.8 ст.39.8 ЗК РФ](#)), тем более что **уже через три года вы получите эту землю в собственность без всякого аукциона (пп.9 п.2 ст.39.3 ЗК РФ) и по цене в 10 раз дешевле, чем если бы сразу брали в собственность**¹³. Это правило действует во [многих регионах](#) России (Республика Алтай, Владимирская, Вологодская, Воронежская, Ивановская, Костромская, Курская, Магаданская, Нижегородская, Новгородская, Рязанская, Саратовская, Томская, Ульяновская, Ярославская области, Хабаровский край, Якутия), и в том числе в Ростовской области. Такова российская практика.

Примерно 2/3 поселений РП России (из наиболее известных – "Ковчег", "Родное", "Кедровый Рожок", "Лучезарное" и др.) оформили свои земельные участки под "сельхозпроизводство"¹⁴, что людей в принципе устраивает. Правда, нехорошо то, что земля после **промышленного сельхозпроизводства**¹⁵ осталась им крайне истощённая. Восстанавливать её нелегко. Но и кадастровая стоимость этой земли низкая, поэтому налоги – копеечные. Проверки использования земли по целевому назначению, конечно, бывают. Но в остальном – ВОЛЯ! Никаких ИП, никаких генпланов, никаких повинностей перед государством. *Просто люди живут на своей земле и занимаются реальным сельским хозяйством.* Сельское хозяйство ведь давно уже не сводится к колхозу, есть ещё **усадебь и хутора**. Слишком много как-то говорится о "сельском хозяйстве" и слишком мало – о *сельских хозяйствах...*

¹³ Пункт 1 статьи 12.1 Закона Ростовской области № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области».

¹⁴ В Классификаторе видов разрешённого использования земельных участков данный РВИ проходит под названием "сельскохозяйственное использование" и имеет самое широкое содержание видов возможного хозяйственного использования земли (коды 1.1. – 1.18). См.: [Приказ Минэкономразвития РФ № 540 от 01.09.2014 г.](#)

¹⁵ Колхоз "Путь Ильича" ➔ совхоз "Ильинский" ➔ ЗАО "Ильино" ➔ ИП "Ильин" ... ©

Виды и формы ведения сельского хозяйства



Ваши поместья – это и есть **хуторское сельское хозяйство, сельскохозяйственное производство хуторского типа**. Которое всегда предполагает проживание человека и его семьи на своей земле. Любое хозяйство начинается с дома. Выбирая себе земли и строя на них жилые дома, мы возрождаем сельские территории страны. Такие *индивидуальные жилые дома*, собственно, могут даже не оформляться как населённый пункт, а просто рассматриваться как **одинокные** и приписываться к ближайшему в административном или территориальном отношении населённому пункту в соответствии с [законами субъектов РФ об административно-территориальном устройстве](#). Если вы не застраиваете весь земельный участок, если вы соблюдаете **коэффициент строительного использования земельного участка** – закон соблюдается, ибо ваши постройки необходимы для того, чтобы на остальной части земельного участка выращивалась сельскохозяйственная продукция. Об этом говорит и Земельный кодекс ([п.2 ст.77](#)), который допускает на землях сельхозназначения и капитальные строения, и пруды, и лесополосы, и ЛЭП, и внутрихозяйственные дороги, и многое другое. Только вот права строительства индивидуальных жилых домов на землях сельхозназначения законом

впрямую не предусмотрено. Но строиться на них и возрождать сельские территории всё равно надо! Поэтому нами подготовлены поправки в ЗК РФ и по праву строительства жилых домов на землях сельхозназначения. А пока эти поправки (часть Закона о Родовых поместьях) рассматриваются – берите землю под "сельхозпроизводство" и стройтесь! Ибо только ФАКТЫ ТВОРЯТ ЗАКОНЫ И ПРАВО!

Хотим землю по новому ЗК РФ

Здравствуйте, Василий!

Подскажите, пожалуйста, как грамотно действовать с органами власти!

У меня в руках закон: Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года в редакции, вступившей в силу с 1 марта 2015 года.

Главой V.I данной редакции Земельного кодекса устанавливается новый порядок предоставления гражданам свободных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), индивидуального жилищного строительства (ИЖС), садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения, выпаса животных, пчеловодства и иной сельхоздеятельности.

Мы хотим взять участок для ведения личного подсобного хозяйства по месту прописки в Подольске или в Подольском районе.

ВОПРОСЫ:

1. Куда нужно идти, чтобы дали участок?
2. Как грамотно избежать ответа властей "что у них нет в наличии свободных земельных участков", т.е. чтобы они нас не послали?
3. Как вести себя с чиновниками и какая в данном случае предусмотрена процедура предоставления земли?



Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года и его *глава V.I* – это и есть основной закон, которым устанавливается **порядок** предоставления земли: *условия* (платно, бесплатно), *процедура* (на торгах, без торгов), содержание *заявления*, прилагаемые *документы*, основания *отказа*, ваши действия.

Как этим законом пользоваться?

1. Всякий земельный участок предоставляется его **собственником**. Предоставлением большинства земельных участков занимается **местная администрация**. Если интересующая вас земля находится в

черте населённого пункта, выделять её компетентна администрация городского (сельского) поселения. Если за чертой населённого пункта, т.е. на землях сельхозназначения – администрация муниципального района. Но если эти земли относятся к *неразграниченной* ("государственной и муниципальной") *собственности* и на территории сельского поселения утверждены Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – с 1 марта 2015 года такие земли предоставляют администрации сельских поселений¹⁶.

Примечание. Земельные участки, которые находятся в "государственной или муниципальной собственности" – это общая фраза; на самом деле они могут находиться:

1) *в собственности Российской Федерации* – предоставляются Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Росимущество);

2) *в собственности субъекта РФ* – предоставляются органами государственной власти субъекта РФ (Минимущество, КУГИ);

3) *в собственности муниципального района* – предоставляются администрацией муниципального района (КУМИ, отдел по земельным отношениям);

4) *в собственности сельского поселения* – предоставляются администрацией сельского поселения (глава сельсовета и его помощник);

5) *в неразграниченной государственной и муниципальной собственности* (большинство земель и земельных участков!) – предоставляются администрацией муниципального района, но если на территории сельского поселения приняты Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – с 1 марта 2015 года эти земли предоставляются администрацией сельского поселения, а район распоряжается межселенными территориями (земля за границами сельских поселений) и землёй, которая не охвачена ПЗЗ (если ПЗЗ приняты для части территории сельского поселения – например, для отдельных населённых пунктов). Московская область здесь является ещё одним исключением: даже с принятыми ПЗЗ все полномочия по распоряжению землёй осуществляет не сельсовет, а район (администрация муниципального района). Туда вам и нужно идти.

2. Часть информации **о наличии у государства свободной земли** можно получить с использованием публичной кадастровой карты Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>). Этот ресурс сразу позволяет вам посмотреть интересующую вас местность, сформированные на ней

¹⁶ В Московской области и ещё в ряде субъектов РФ это правило не действует, т.к. все основные полномочия по специальному указанию закона сохраняет за собой район.

земельные участки и свободные земли между ними; но это лишь отправная точка для начала. Ведь карта Росреестра – это не карта свободных участков: это карта участков *занятых*, уже предоставленных кому-то, отмежёванных кем-то и поставленных на кадастровый учёт – и потому имеющих кадастровый номер, границы, площадь, кадастровую стоимость, разрешённое использование и точные адресные ориентиры. Здесь полезнее искать не свободные *земельные участки*, а свободную *землю*, которая будет обозначаться словами «**Кадастровый квартал**». Это и есть – государственная или муниципальная свободная невыделенная земля.

Её-то и нужно в земельный участок сформировать! – 1) изготовить и утвердить схему расположения земельного участка на кадастровой карте или кадастровом плане территории 2) выполнить межевание и 3) поставить земельный участок на кадастровый учёт.

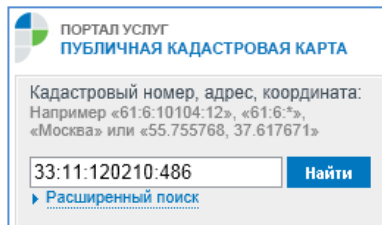
Найти уже сформированные свободные земельные участки на карте Росреестра тоже можно; но эти случаи будут гораздо реже¹⁷.

Как искать свободные "земельные участки" на карте Росреестра

Самый простой (и недоступный гражданам) способ состоит в том, чтобы сделать через сайт Росреестра запрос обо всех земельных участках, находящихся в собственности интересующего вас сельского поселения, района, области или другого публично-правового образо-

¹⁷ Они могут встретиться, но редки сами случаи, когда такие участки, находясь в государственной или муниципальной собственности, являются свободными от прав третьих лиц – но почему-то поставленными на кадастровый учёт, например: 1) участок формировался под торги, но они не состоялись; 2) процедура предоставления участка не доведена до конца; 3) прекращены права предыдущих пользователей участка и т.п. В черте населённых пунктов таких участков у администрации, как правило, не оказывается (проще обратиться к местным жителям и [купить дом в деревне](#)). Поэтому в большинстве случаев приходится оформлять (искать, формировать и получать) именно невыделенную землю. На землях сельхозназначения свободные участки земли, находящиеся в распоряжении администрации, быть могут. Такие участки должны находиться в т.н. **фонде перераспределения земель** (ст. 80 ЗК РФ). Информация о наличии земельных участков в ФПЗ по закону общедоступна и должна предоставляться любым гражданам (по запросу типа "*прошу выдать список свободных участков фонда перераспределения*"). Но чиновники её обычно предоставляют неохотно, а сами участки, подлежащие зачислению в ФПЗ (за неиспользование земли, например), туда не зачисляются. Им удобнее формировать такие участки под конкретных заявителей, отправляя их на **торги**. На торгах – это значит дороже (да и спроса меньше: изъят – продал – и снова «свободной земли нет»).

вания – таким образом узнав, сколько у государства имеется свободной земли и какие это участки конкретно. Однако *в настоящее время этот сервис доступен только для самих глав администраций и приравненных к ним должностных лиц*, а для граждан предлагается узнавать информацию по конкретным участкам методом "тыка"¹⁸.



Как это происходит: вы садитесь за компьютер, открываете публичную кадастровую карту – <http://pkk5.rosreestr.ru/> – и вбиваете в поисковую строку (слева) кадастровый номер земельного участка (он появляется справа). Наводите на

него мышку, щёлкаете, читаете основную *информацию* об участке (адрес, площадь, кадастровая стоимость) и уточняете его *характеристики* (категория земли, вид разрешённого использования). Если эти сведения отсутствуют, разрешённое использование не установлено – участок, скорее всего, никому не предоставлен. Как это уточнить: идём дальше во вкладку «Услуги». Здесь есть пункт **"Справочная информация об объекте недвижимости в режиме онлайн"**. Щёлкаем на него (делаем запрос), прокручиваем появившуюся страницу в самый низ и жмём кнопку *"сформировать запрос"*. После чего мы получим список, в котором кроется информация об интересующем нас участке.

¹⁸ По сути это обычный **запрос на получение сведений из ЕГРП** – *"Выписка о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества на территории"*. В качестве объекта запроса выбирается «Публично-правовое образование» и указывается название муниципального образования (сельского поселения или района), в собственности которого вы хотите посмотреть земельные участки. Например, если на территории Московской области вы хотите знать, что есть у города Подольска в собственности, так и указываете «публично-правовое образование город Подольск», и указываете территорию «Московская область». Если нужна информация о земельных участках Подольского района – то так и пишете: «Подольский район». Услуга стоит недорого (150-300 рублей), **но при обращении в МФЦ или в Росреестр с таким запросом требуется доверенность того самого "публично-правового образования" (сельского поселения, района и др.), а при направлении электронного запроса ещё и электронно-цифровую подпись надо иметь**. Замечательно, правда? И через 5 дней у вас на руках будут сведения по всем участкам, на которые зарегистрировано право собственности муниципального образования. Саму выписку с кадастровыми номерами всех земельных участков можно получить в качестве электронного документа, а также забрать в МФЦ либо получить по обычной почте.

ВОПРОС. Почему этот механизм является недоступным для обычных граждан? Разве сведения о наличии свободной земли являются государственной тайной?

Земельный участок: 33:11:120210:486

Информация

Характеристики

Кто обслуживает?

Услуги

Категория: Категория не установлена

Разрешенное использование

По классификатору (код):

Нет данных

По классификатору (описание):

Нет данных

По документу:

Нет данных

Справочная информация об объекте недвижимости в режиме онлайн

Запрос о предоставлении сведений ГКН

Запрос о предоставлении сведений ЕГРП

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Поиск объектов недвижимости

Поиск осуществляется по одному из трех критериев: кадастровому номеру, условному номеру или адресу. В поле кадастровый номер, условный номер, улица, дом и квартира, начиная со второго символа, для поиска может использоваться символ "X".

Кадастровый номер:

33.11.120210.486

Условный номер:

Устаревший номер:

Адрес:

ПОН / ЕГРП: Все

Субъект: Алтайский край

Район:

Тип населенного пункта:

Населенный пункт:

Тип улицы:

Улицы:

Номер дома:

Корпус:

Строение:

Номер квартиры:

Ограничения:

Субъект: Алтайский край

Номер права:

Номер ограничения:

Сформировать запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Критерии поиска

Найдено объектов: 1 | Показаны с 1 по 1

Страницы: 1 4 1 1 1 1

Источник

Кадастровый номер

Условный номер

Адрес

ГКН

33.11.120210:486

Адрес не определен

Страницы: 1 4 1 1 1 1

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:

33:11:120210:486

Статус земельного участка:

Ранее учтенный

Дата постановления на кадастровый учет:

01.06.2009

Категория земель:

Категория не установлена

Площадь:

52026

Единица измерения (код):

Квадратный метр

Кадастровая стоимость:

60350,16

Дата внесения стоимости:

05.03.2014

Адрес (местоположение):

Адрес отсутствует

Наличие зарегистрированных прав:

Не зарегистрированы

Дата обновления информации:

Раздел:

Найти земельный участок на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости

Вернуться к результатам поиска

Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 77-77-14/009/2011-636 от 04.08.2011 (Участие в сделке)

№ 77-77-14/033/2012-528 от 23.07.2012 (Аренда)

№ 77-77-14/033/2012-528 от 23.07.2012 (Участие в сделке)

№ 77-77-14/037/2012-011 от 29.08.2012 (Участие в сделке)

Жмём на слова «Адрес не определен» или на адрес, где источником информации является ЕГРП, и смотрим информацию о наличии зарегистрированных прав. Если появляется строка с информацией о правах и ограничениях, которые установлены на участок – заходим туда, выбираем меню «*Права и ограничения*» и проверяем информацию об участии в сделках, аренде и иных ограничениях. Делаем так до тех пор, пока не находим участок, который не обременен ничьими правами и никакими дополнительными условиями.

Далее крайне желательно выехать на место или хотя бы посмотреть на участок через спутник (карты [Google](#) и др.), чтобы убедиться, что там нет свалок с отходами, участок расположен в хорошем месте и это не застроенная территория. Если земельный участок свободен и все его характеристики вас устраивают – его и получаем.

Как подтвердить, что это – свободная земля (кадастровый квартал)

Другой вариант состоит в том, чтобы сразу искать не земельные участки, а просто **свободную невыделенную землю**, которая не имеет границ, никому не предоставлена и не отмежёвана. Являясь неразграниченной государственной и муниципальной собственностью, такая земля может иметь *категорию* (лесной фонд, земли сельскохозяйственного назначения, земли населённых пунктов), но не имеет разрешённого использования, адреса, границ, площади, *и номер её – это номер кадастрового квартала*. Найти такую землю легко; но действительно ли она является свободной?

Вот это и нужно проверять! И эта земля может оказаться занятой – не все сведения на карте Росреестра отображаются.

Дело в том, что земля может только числиться на публичной кадастровой карте свободной (кадастровым кварталом); на самом же деле это – *земельные участки, предоставленные кому-то ранее* (обычно ранее 2007 года – до вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ) и *учтённые ранее* как земельные участки по требованиям предыдущих нормативных актов. Т.е.:

- на руках у граждан и в архивах администраций документы о предоставлении данных земельных участков имеются;

- в этих документах имеется схематичный чертёж или план земельного участка, на котором (допустим, ручкой) отображены его примерные границы;

- только участки эти на кадастровый учёт не поставлены, т.к. межевания по требованиям ФЗ-221 по ним не сделано и геодезических координат такие участки не имеют¹⁹, поэтому *на публичной кадастровой карте они отсутствуют – показывать нечего.*

В частности, на **землях сельхозназначения** вполне реально наткнуться на земельные участки, в кадастре **вообще не учтённые** (но существующие) – межевания не сделано, границы ориентировочные, хозяева в бегах и т.п. (отмерявшиеся "на глазок" полевые участки ЛПХ, не отмежёванные СНТ, бесхозные сады, неприватизированные дачи и огороды, арендуемые без межевания (и без регистрации договора в ЕГРП)²⁰ пастбища и сенокосы и др.).

Типична ситуация и с **пустующей землёй во многих сёлах, заброшенных хуторах и деревнях**: хозяин умер, дом разрушился, дети в городах, наследования не произведено и т.п. По сути такие участки – *неиспользуемые (брошенные)*²¹. Однако администрации сельсоветов за неиспользование их не изымают и бесхозным имуществом (по суду) не признают, т.к. «А вдруг хозяева вернутся?».

"Кадастровым кварталом" также могут считаться **лесные участки, предоставленные до 2007 г. в аренду или в пользование** (для заготовки древесины, для охотничьего хозяйства и др.) в огромных площадях без постановки на государственный кадастровый учёт²² – что также следует учитывать при оформлении земель категории лесного фонда, если конкретное место в лесу решили взять.

¹⁹ Местоположение границ – ориентировочное, подлежит уточнению при межевании; адрес участка определяется привязкой к ориентиру ("в 2 км юго-восточнее села Жучки") и далее уточняется знающими людьми на местности ("Иди направо, потом налево и после третьей берёзы поверни").

²⁰ Договор сроком на 11 месяцев – п.2 ст. 26 ЗК РФ.

²¹ По выезду на местность такие участки выглядят свободной землёй в черте деревни, при этом рядом могут быть участки, предоставленные под ИЖС и ЛПХ, на которых стоят дома и ведётся хозяйство – но межевания по ним не сделано (неприватизированные) и на публичной кадастровой карте они тоже будут выглядеть как кадастровый квартал.

²² Сведения о таких сделках заносятся лишь в ведомственный информационный ресурс Рослесхоза – **государственный лесной реестр**. До 2007 года государственный земельный кадастр и государственный лесной реестр велись друг от друга совершенно отдельно и по разным правилам. При отводе лесных участков межевания и кадастрового учёта не производилось: выполнялось лесоустройство, работниками лесничества забивались столбики, границы обозначались в другой системе координат.

Но когда мы ищем землю по публичной кадастровой карте, и находим привлекающий нас кадастровый квартал, как мы об этом можем знать?

В данной ситуации необходим прямой запрос в администрацию района или администрацию сельского поселения с предложением дать информацию – предоставлялся ли земельный участок (обозначить какой) гражданам или юридическим лицам в собственность, аренду или пользование и для какого целевого использования.

Примечание. Если бы вы спрашивали информацию на участок, вы бы сделали запрос в ЕГРП. Но поскольку вы спрашиваете информацию на кадастровый квартал (его конкретное место) – необходимо обозначить это конкретное место:

- указать номер кадастрового квартала и привязку к соседним земельным участкам;

- сделать чертёж желаемого вами будущего земельного участка на кадастровом плане территории;

- изготовить и приложить схему расположения земельного участка на кадастровой карте территории с указанием геодезических координат угловых точек будущего участка, который вы желаете сформировать;

- либо (крайний вариант) приложить скриншот с публичной кадастровой карты, на котором вы сами отметили интересующее вас место или нарисовали для желаемого вами участка границы.

Помните: чем серьёзней будет документ – тем выше вероятность серьёзного ответа (т.к. косвенно свидетельствует о важности для вас данной информации, серьёзности ваших намерений использовать, возделывать, оформлять данную землю).

Данный запрос является **обращением** согласно Федеральному закону от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан РФ" и статье 33 Конституции РФ, а именно – **заявлением о предоставлении информации**, которая находится в распоряжении органов государственной власти (местного самоуправления) и **обязанность предоставления которой установлена:** пунктом 2 статьи 24, пунктом 4 статьи 29 Конституции РФ, пунктом

В администрацию ____
района ____ области
От: ____ ФИО ____
Проживающего: ____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу сообщить, предоставлялся ли земельный участок с координатами согласно приложенной схеме гражданам или юридическим лицам в собственность, аренду или пользование и для какого целевого использования.

Дата ____ Подпись ____

Приложение:

1) Схема расположения земельного участка на кадастровой карте территории

4 статьи 80 Земельного кодекса РФ, статьями 18 – 19 Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления" и статьёй 5.39 КоАП РФ²³.

На основании этого **вы имеете право рассчитывать на ответ и требовать его** – даже если ваше обращение делается в *устной форме* (когда по ситуации это возможно и будет эффективно) и тем более когда оно делается в *письменной форме* и прилагаемая схема с обозначением участка позволяет его однозначно установить – что позволяет работникам администрации в течение месяца найти все необходимые документы, поднять их в архивах и дать **ответ – 1) предоставлялся ли данный участок и кому, на каком праве он находится и под что предназначен, либо 2) эта земля находится в распоряжении органов местного самоуправления, не имеет прав третьих лиц и является невыделенной (свободной).**

Примечание. Необходимо обращаться с запросами напрямую в тот орган, который обладает всей полнотой информации по данным землям (Департамент лесного хозяйства субъекта РФ – по землям лесного фонда, Администрация района – по землям сельхозназначения, администрация сельсовета – по землям входящих в него сельских населённых пунктов и т.д.) и который предположительно мог (имел полномочия) предоставить их в качестве земельного участка (если это вообще когда-либо было сделано)²⁴.

На практике, конечно, ответы могут быть самыми разными:

- "На ваше обращение о предоставлении сведений Администрация сообщает, что данный земельный участок предоставлен ООО "Дружба" в долгосрочную аренду для сельскохозяйственного производства" (*с устным пояснением, что на межевание полей у «Дружбы» нет денег, поэтому договор в ЕГРП не зарегистрирован, но это типа и не обязательно – для нас сделка законная и идите в субаренду к Дружбе, а мы не дадим*);

²³ "Неправомерный отказ в предоставлении гражданину и (или) организации информации, предоставление которой предусмотрено федеральными законами, несвоевременное ее предоставление либо предоставление заведомо недостоверной информации – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной тысячи до трех тысяч рублей" (ст. 5.39 КоАП РФ).

²⁴ К примеру, если вы просите земли сельхозназначения у администрации сельсовета – обращаться с подобным запросом необходимо прежде всего в администрацию района (КУМИ, отдел по земельным отношениям, управление архитектуры), т.к. именно администрация района обладает всей полнотой информации по данным землям и если они когда-то ранее были выделены как земельный участок, то только район это и может подтвердить, т.к. именно он это и делал.

- "В 1992 г. данный участок предоставлялся гражданке Н. в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства";
- "Запрашиваемый вами участок относится к категории земель лесного фонда, администрация полномочиями по его предоставлению не обладает";
- "Запрашиваемый вами участок в составе кадастрового квартала *** находится в неразграниченной государственной и муниципальной собственности, сведения о его предоставлении гражданам или юридическим лицам отсутствуют";
- "В архивах администрации документов о предоставлении данного участка не имеется"; "Сведениями не располагаем" и т.п.

При этом наиболее желателен как раз ответ о том, что «Документы о предоставлении данного участка отсутствуют» и «Таковыми сведениями мы не располагаем» ☺, что не составляет для администрации района большого труда – а для главы администрации сельсовета может быть подтверждением, что земля свободна, район его полномочия признаёт и на предоставление данной земли благословляет («район не возражает»). Что подтвердить, собственно, вам и требуется!



В отношении земель лесного фонда и лесных участков, входящих в их состав, действует особый порядок получения информации о наличии свободной земли. Дело в том, что при предоставлении лесов в пользование гражданам или юридическим лицам вся информация о сделке заносится сотрудниками Рослесхоза в специальный ведомственный информационный ресурс – **государственный лесной реестр**. Данный ресурс не отображается в Интернете, но, тем не менее, является публичным: вы можете заказать из него **выписку** по любым территориям в составе лесного фонда (лесам, полянам, лесным участкам и др.). Для этого нужно: **1) в лесничестве или по столбикам на местности узнать их координаты** (лесничество/лесопарк, участковое лесничество, лесной квартал и лесотаксационные выдела) и **2) подать заявление о предоставлении выписки из государственного лесного реестра** в Департамент лесного хозяйства субъекта РФ, – таким образом узнав, свободен ли данный участок лесного фонда и для каких целей он может быть предоставлен.

Примечание. На основании [Приказа МПР РФ от 30.10.2013 г. № 464 \(пункты 1.3, 1.5, 1.8\)](#) вами может быть запрошена (получена) информация:

- 1) о местоположении участка** (наименование лесничества и участковое лесничество, название урочища (при наличии в материалах лесоустройства), номера лесных кварталов и лесотаксационных выделов, а также их площадь);

2) о целевом назначении и виде разрешённого использования данных лесов (какие возможны виды их использования согласно лесохозяйственному регламенту данного лесничества);

3) какая категория защитности для них установлена;

4) имеются ли на данный участок обременения (предоставлялся ли он в аренду, постоянное бессрочное пользование или безвозмездное срочное пользование гражданам или юридическим лицам, если да, то кому, на каком праве, для какой цели и на какой срок предоставлен);

5) сведения о качественных и количественных характеристиках участка (тип ландшафта, преобладающие породы деревьев, их возраст, высота, диаметр, бонитет, запас древесины, наличие редин, захламлиённость и др.);

6) карта-схема расположения и границы лесного участка (эти сведения выдаются, если лесной участок был сформирован и кому-либо предоставлен; если же данный лесной участок не предоставлялся и вам как раз и нужно его сформировать – схема расположения будущего лесного участка и границы входящих в него лесотаксационных выделов определяются по картам лесоустройства, а они находятся не в областном Департаменте, а в районных лесничествах, так что без визита и обстоятельного разговора с главным лесничим здесь не обойтись).

Выписка государственного лесного реестра дешева (50 р. за 1 страницу) и выдаётся достаточно быстро (обычно 5 дней, хотя это зависит от запрашиваемого объёма). **Зачем запрашивать информацию в таком объёме?** Все эти сведения могут пригодиться при последующем оформлении лесного участка, – в частности, при подготовке материалов его проектирования, которые с 1 октября 2015 года при оформлении лесного участка в безвозмездное пользование (для пчеловодства, сельскохозяйственной деятельности для собственных нужд и в некоторых других случаях) могут выполняться заявителями **самостоятельно** ([ч.6 ст.70.1 ЛК РФ](#)). Ранее проектная документация лесных участков готовилась только специализированными лесными проектными организациями с расценками (как у монополистов своей отрасли) в районе 80.000 рублей за 1 га (!). Но обладая выпиской государственного лесного реестра и некоторыми знаниями (которые при известном упорстве можно добыть и самому), лесной участок можно спроектировать и самостоятельно. В любом случае, даже если по отдельным вопросам прибегать к помощи специалиста – "свой лесник" или любой сотрудник сферы лесного хозяйства, – экономия, как ни крути – существенная. *Это означает, что пользование землями лесного фонда для граждан России, желающих осуществлять в них сельскохозяйственную деятельность для собственных нужд, делается более доступным – снимается серьёзнейший барьер в пользовании лесными ресурсами, появляется само право доступа*

народа России к российским лесам. Но любые права становятся силой, когда мы знаем о своих правах и умеем ими пользоваться.

3. Процедура получения земли формально начинается в *многофункциональном центре* предоставления государственных и муниципальных услуг (**МФЦ**), через который вы обращаетесь в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении вам земельного участка. Однако, если участка как такового нет и его надо сформировать, процедура оформления земли фактически начинается с изготовления *схемы расположения земельного участка* на кадастровой карте территории (у **кадастрового инженера**, частного специалиста либо вашими собственными действиями с использованием публичной кадастровой карты и специальных компьютерных программ – [Nanocad](#), [Argo](#) и др., которые помогут вам нарисовать границы своего будущего земельного участка с требуемой степенью точности²⁵). Далее вы и пишете **заявление в администрацию о предварительном согласовании предоставления земельного участка** (ст. 39.15 ЗК РФ), к которому прикладываете свою схему (чертёж) и администрация её утверждает. Далее по порядку: **межевание, кадастровый учёт**, сбор справок, выписок и прочих

1	Главе администрации __ поселения __ района От: __ ФИО __ Проживающего: __
	ЗАЯВЛЕНИЕ о предварительном согласовании предоставления земельного участка
	Я, гражданин РФ <u>ФИО</u> , прошу предварительно согласовать мне предоставление земельного участка площадью __ м ² из состава кадастрового квартала __:__:__ согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории на основании пп.19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ в аренду сроком на 49 лет для ведения личного подсобного хозяйства, а также утвердить схему расположения земельного участка на кадастровой карте территории (прилагается).
Приложения: 1. Копия паспорта 2. Схема расположения земельного участка	
Дата _____ Подпись _____	

2	Главе администрации __ поселения __ района От: __ ФИО __ Проживающего: __
	ЗАЯВЛЕНИЕ о предоставлении земельного участка без проведения торгов
	Я, гражданин РФ <u>ФИО</u> , прошу предоставить мне без проведения торгов земельный участок площадью __ м ² с кадастровым номером __:__:__ на основании пп.19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ в аренду сроком на 49 лет для ведения личного подсобного хозяйства. Данный участок был предварительно согласован мне для предоставления на основании _____ (реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка)
Приложения: 1. Копия паспорта 2. Схема расположения земельного участка 3. Копия решения об утверждении схемы расположения земельного участка 4. Копия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка 5. Кадастровый паспорт земельного участка	
Дата _____ Подпись _____	

²⁵ См. Приказ Минэкономразвития РФ от 27.11.2014 г. № 762 "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе".

документов²⁶. Далее вами подаётся в **администрацию второе заявление – о предоставлении земельного участка: 1) без проведения торгов** – со ссылкой на соответствующий пункт статьи 39.3, 39.6, 39.10 ЗК РФ, являющийся основанием для предоставления земельного участка без торгов (например: [пп.10 п.2 ст.39.3 ЗК РФ](#), [пп.15 п.2 ст.39.6 ЗК РФ](#), [пп.19 п.2 ст.39.6 ЗК РФ](#) и др.), либо **2) на торгах**, которые и проводятся в соответствии со статьями 39.11 – 39.12 ЗК РФ²⁷. Далее на основании Протокола о результатах торгов либо на основании рассмотрения вашего заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов глава сельского поселения либо районный комитет по управлению имуществом²⁸ заключает с вами **договор** купли-продажи либо договор аренды (безвозмездного пользования) земельного участка. Далее вы опять идёте в **МФЦ** (территориальный отдел Управления Росреестра) и регистрируете договор аренды (безвозмездного пользования) либо получаете на основании договора купли-продажи *Свидетельство* о государственной регистрации права собственности на земельный участок. Всё!

***Примечание.** Договор купли-продажи земельного участка может быть заключён: 1) по стартовой цене аукциона (рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком); 2) по результатам аукциона (конечной цене торгов); 3) по кадастровой стоимости либо иной цене, установленной в процентах от кадастровой стоимости соответствующим законом субъекта РФ; 4) бесплатно в случаях, предусмотренных [статьёй 39.5 ЗК РФ](#). Договор аренды земельного участка заключается на срок, устанавливаемый по выбору заявителя с учётом ограничений, предусмотренных [статьёй 39.8 ЗК РФ](#). Размер арендной платы определяется как процент от кадастровой стоимости земельного участка, определяемый в соответствии с Постановлением Правительства РФ*

²⁶ Прилагаемые к заявлению документы перечислены в Приказе Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов".

²⁷ Главный торг, как правило, начинается уже в момент разговора. Будьте к этому готовы. Многое будет зависеть именно от того, сможете ли вы договориться. Иногда нужно просто суметь расположить к себе администрацию, убедить в серьёзности своих намерений заниматься землёй и вести на ней хозяйство, рассказать о своих планах, заинтересовать. Тогда свободный участок наверняка найдётся, и вам его предоставят.

²⁸ Всеми вопросами по предоставлению земли на уровне РАЙОНА занимается **Комитет по управлению имуществом** (его земельный отдел), все ключевые решения подписывает глава администрации района. Идти лично к главе района обязательно – обычно начальник КУИ одновременно является его заместителем, вот с ним и нужно суметь договориться. Идеально приемлемый для всех вариант – **договор аренды на 49 лет**.

от 16 июля 2009 г. № 582 либо иным нормативным актом субъекта РФ или органа местного самоуправления о порядке определения размера арендной платы для земельных участков, находящихся в его государственной или муниципальной собственности. Договор **безвозмездного пользования земельным участком** заключается в случаях, указанных в [статье 39.10 ЗК РФ](#) и на срок, устанавливаемый по выбору заявителя с учётом ограничений, предусмотренными этой статьёй; арендная плата при заключении данного договора не уплачивается.

Где кроме Дальнего Востока дают землю даром

При выборе региона и определении конкретного места для получения участка земли следует также знать, что с 1 марта 2015 года вы можете получить землю **бесплатно** для ведения 1) **личного подсобного хозяйства** или 2) **крестьянского (фермерского) хозяйства** на основании [пп.6 п.2 ст. 39.10](#) и [пункта 4 статьи 39.5](#) Земельного кодекса РФ в **некоторых муниципальных образованиях** (районах и сельских поселениях), определённых законами субъектов РФ. На сегодняшний день такие законы приняты в Вологодской, Ивановской, Кемеровской, Нижегородской, Оренбургской, Орловской, Пензенской, Саратовской, Самарской, Свердловской, Смоленской, Тамбовской, Ульяновской областях, а также на Сахалине, в Магаданской области, Красноярском крае, Пермском крае, Хабаровском крае, Республике Адыгея и Чукотском автономном округе. При этом **перечень территорий (районов и сельсоветов)**, определённых под бесплатную раздачу земли, довольно велик. Например, в [Орловской](#) области бесплатное предоставление земельных участков для ЛПХ и КФХ осуществляется на территории большинства сельских поселений, входящих в состав 13 муниципальных районов; в [Нижегородской](#) области – на территории любых сельских поселений, входящих в состав 12 муниципальных районов; в [Саратовской области](#) – в большинстве сельских поселений на территории 29 муниципальных районов²⁹, в [Самарской](#) и [Тамбовской](#) областях – на территории всех сельских поселений всех муниципальных районов. Главное, опять же – предвзительно найти саму землю (чтоб сама земля свободная была).

²⁹ Узнать эти районы и сельские поселения можно в самом законе субъекта РФ, отыскав его по справочной правовой системе «[КонсультантПлюс РЕГИОН](#)» или любому поисковику (Гугл, Яндекс) – набрав в строке поиска слова «Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в безвозмездное пользование на шесть лет». Размеры бесплатно предоставляемых земельных участков определяются законами субъектов РФ и нормативно-правовыми актами муниципальных районов и сельских поселений.

Механизм бесплатного получения земли по данным поправкам в ЗК РФ и региональным законам основан на том, что сначала вы получаете земельный участок в **безвозмездное пользование** (гл. 36 ГК РФ), т.е. не в собственность и не в аренду, а *в пользование без арендной платы сроком на 6 лет*. Если в течение срока пользования землёй вы её надлежаще используете, участок осваиваете – через 5 лет земля (на основании вашего заявления) передаётся администрацией бесплатно вам в **собственность**. Об этом и написано в [пп.6 п.2 ст. 39.10](#) и [п.4 ст. 39.5](#) Земельного кодекса РФ.

Данный порядок бесплатного предоставления земли применяется в отношении *любых граждан*, при этом во многих регионах России действует и другой льготный порядок бесплатного предоставления земли – для педагогов, медиков, работников сельского хозяйства и других **сельских специалистов**, переезжающих на постоянное место жительства в сельскую местность с целью работы по специальностям, необходимым в данных муниципальных образованиях (районах и сельских поселениях). **Перечень таких специальностей**, а также муниципальных образований (районов и сельсоветов), где такие специалисты нужны настолько, что им готовы бесплатно землю давать, определяется **законами субъектов РФ**. *На сегодняшний день такие законы действуют в Вологодской, Ивановской, Новгородской, Омской, Оренбургской, Орловской, Самарской, Свердловской, Тамбовской, Ярославской областях, а также в Краснодарском, Забайкальском, Хабаровском крае, Чукотском и Ямало-Ненецком автономных округах, Республике Адыгея, Ингушетия, Коми, Марий Эл, Карачаево-Черкесской республике, Татарстане и республике Крым*. При этом сами земельные участки предоставляются гражданам (сельским специалистам) для 1) **индивидуального жилищного строительства** или 2) **личного подсобного хозяйства**, т.е. в границах населённых пунктов и именно для постоянного проживания. Данный порядок бесплатного наделения граждан землёй также основан на Путинских поправках от 1 марта 2015 года – [статьи 39.10 \(пп.7 п.2\)](#) и [39.5 \(п.5\)](#) Земельного кодекса РФ, – нормы которых и тиражируются (детализируются) законами субъектов РФ.

Также [во многих регионах России](#) практикуется бесплатное предоставление земельных участков **льготным категориям граждан**, выделяемым в зависимости от их возраста, рода деятельности, места работы, нуждаемости в улучшении жилищных условий, состояния здоровья или иной формы социальной значимости или незащищён-

ности – молодые специалисты, ветераны, военнослужащие, участники боевых действий, члены казачьих обществ, работники сельхозорганизаций, работники отдельных отраслей экономики, работники бюджетных учреждений, многодетные семьи, инвалиды, пострадавшие от радиации, пострадавшие от фашизма, репрессированные, реабилитированные, дети-сироты и другие льготные категории граждан. Перечень этих льготников, а также условия и размеры предоставления им земельных участков определяются самостоятельно каждым субъектом РФ.

4. Как вести себя с сотрудниками госучреждений и чиновниками администрации? Как с добрыми для вас помощниками. Они обязательно такими станут, вот увидите. Заходите спокойно, общаетесь доброжелательно, разговариваете на том языке, который они понимают, часть информации вы уже знаете, просите отдельные факты подсказать. Относитесь к каждому сотруднику уважительно и разговариваете с ним как равный с равным. Это обязательно! *И как только психологическая пристройка выполнена и вы чувствуете, что вас понимают и слышат — чётко и уверенно решаете основной вопрос.* Помните свою цель, действуете настойчиво, ставите перед фактом, закон таков, предлагаю его выполнять.

5. И действуйте смело! Всё получится!

А ү вас самозахват... А ү вас?

Здравствуйте, Василий! Меня попросил проконсультироваться у Вас человек, у которого земельный участок (неоформленный) входит в черту населённого пункта. Высылаю копию ответа на его заявление (отказ). Просит разъяснить "человеческим" языком, что ему теперь делать, куда обращаться.

Дело в том, что местные депутаты (Грушево-Дубовского сельского поселения) весной прошлого года приняли Постановление о выделении под ЛПХ в черте населённого пункта не более 15 соток земли. Возможно ли каким-то образом оформить ему гектар?

Марина Ирхина, ПРП «Росток» (Ростовская область)



В вашей ситуации необходимо обращаться в администрацию с заявлением о предоставлении фактически занимаемого вами участка земли. На предыдущий отказ не обращайте внимания. Там вы просили

землю в собственность, а сейчас просите в аренду, на 49 лет или поменьше. Должны выделить.

Областной закон Ростовской области
«О регулировании земельных отношений в
Ростовской области»
от 22 июля 2003 года № 19-3С

*Статья 8.1. Максимальный размер общей
площади земельных участков для ведения
личного подсобного хозяйства*

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается **в размере 1,0 га.**

Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства.

Ограничение в 15 соток может касаться только случаев предоставления земельных участков в СОБСТВЕННОСТЬ. Для АРЕНДЫ ограничений по размерам нет. Поэтому и нужно требовать предоставления участка в аренду. **Отказ предоставить гектар в АРЕНДУ – грубое нарушение закона.** Но такие нарушения, к сожалению, случаются. "Сегодня аренда, завтра собственность... не будем выделять всё равно".

Тогда остаётся "брать измором" или судиться – обжаловать бездействие администрации, признавать отказ в предоставлении участка незаконным ([гл. 22 Кодекса административного судопроизводства](#)), просить суд вынести решение о понуждении администрации предоставить испрашиваемый участок. Кстати, в Ростовской области максимальный размер общей площади земельных участков ЛПХ как раз 1 гектар и есть.

И второй вариант. Никаких ограничений по размерам СОВСЕМ нет по земельным участкам "для сельскохозяйственного использования". Это 15-ая группа видов РВИ. В вашей ситуации гектар в черте населённого пункта можно оформить одним земельным участком именно так. В чём-то будет даже лучше ЛПХ: кадастровая стоимость ещё ниже, земельный налог вообще крошечный. Никакого межевания 6-7 участков по 15 соток. Правда, с оформлением дома здесь неясность – нигде ж не сказано, что на участках "для сельхозиспользования" (хоть и в черте) можно дома строить. Поэтому на землях населённого пункта, конечно, лучше всего оформляться под ЛПХ либо отводить под ЛПХ 5-10 соток, выделяя их из участка 1 га, оформленного под сельхозиспользование.

Поэтому заявления в администрацию о предоставлении фактически занимаемого вами участка нужно писать всё равно. Заявления писать нужно в любом случае потому, что **вы, как фактический землепользователь, обязаны предпринять все зависящие от вас меры**

В администрацию _
сельского поселения
_ района _ области

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить мне в аренду на 49 лет земельный участок площадью 1,04 гектара для сельскохозяйственного использования.

Дата ____ Подпись ____

Приложения:

1) Схема расположения земельного участка на КПТ

по надлежащему оформлению своей земли. В случае предъявления вам со стороны государства претензий это всё всплывает. В случае вашего обращения в суд на этом строится весь иск: ваши заявления, ваша переписка с администрацией – это самые первые доказательства по делу. Ваши попытки межевания, ваши схемы расположения земельного участка, которые вы заказали в БТИ, ваши заявления о предоставлении земельного участка, ваши письменные обращения в администрацию с просьбой об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории... Поэтому – писать неоднократно, просить землю по разным основаниям, под разные виды использования, на разные сроки. Под ЛПХ, под ИЖС, под сельхозиспользование, под сенокос, под огородничество. Чтобы любому стало ясно: нет вашей вины в отсутствии документов на земельный участок, вы делали всё, что зависело от вас, ни в какую администрация не согласилась предоставить вам землю!

А теперь внимание! Отказ администрации от исполнения своих обязанностей по предоставлению земельного участка является административным правонарушением. Статьей 19.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена ответственность в виде наложения административного штрафа на должностное лицо, которое нарушило установленный законодательством порядок предоставления земельных участков. В частности, нарушение должностным лицом установленных законодательством СРОКОВ рассмотрения заявлений граждан о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных или лесных участков влечет наложение административного штрафа в размере до 5 тысяч рублей (часть 1 статьи 19.9 КоАП РФ). Отказ должностного лица в удовлетворении заявления гражданина о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного или лесного участка по не предусмотренным законом ОСНОВАНИЯМ влечет наложение административного штрафа в размере от 5 до 12 тысяч рублей (часть 3 статьи 19.9 КоАП РФ). Не важно, что это несерьёзная ответственность и такой маленький штраф. Важно, что **не вы являетесь правонарушителем³⁰, а должностное лицо адми-**

³⁰ Любое правонарушение, в том числе и самозахват, является правонарушением только тогда, когда в нём присутствует полный **СОСТАВ ПРАВОНАРУШЕНИЯ**, все его элементы. Субъект, объект, объективная сторона, субъективная сторона. Составной частью субъективной стороны правонарушения является **ВИНА**. Вина правонарушителя, в виде его умысла или неосторожности, обязательна для привлечения правонарушителя к юридической ответственности. Нет вины – нет правонарушения, штраф наложить нельзя.

нистрации, отказавшееся от выполнения установленных законом обязанностей по предоставлению вам земельного участка!

Поэтому, обратите внимание вот на что. Ваше [заявление](#) должно быть написано в двух экземплярах и вручено лично под [расписку](#) на втором экземпляре, который останется у вас. А можете сразу отправить по почте. Вы подаёте заявление в канцелярию, но адресуете – главе администрации. Если в вашей администрации есть **земельный комитет (земельный отдел комитета по управлению имуществом)**, ваше заявление дальше попадает туда. Там его рассматривают. Пишут вам [письмо](#) – допустим, нейтральное какое-нибудь. Предлагают вам самим в администрацию прийти. Это нормально. Это неформальная стадия оформления земли. Называется – **предварительное согласование предоставления земельного участка**. Вы приходите и поясняете свою просьбу. Представляете [схему расположения](#) земельного участка на [кадастровом плане территории](#) ("прошу утвердить"). Проясняете цель оформления своего земельного участка и подчёркиваете, что других претендентов на участок нет (*«Я фактический землепользователь. Заявления на участок вам подавал. Кто с мечом на мою землю – встречу с ружьём»*). – «Ну, если с ружьём – предоставим без торгов»). Получаете [решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка](#). Обращаетесь к геодезистам, они его межут, согласовывают границы, делают [межевой план](#). Несёте его в кадастровую палату, они ставят участок на кадастровый учёт и выдают вам [кадастровый паспорт](#). Приносите его в КУМИ, прикладываете к пакету документов. Начальник КУМИ передаёт ваше заявление на подпись главе администрации. На основании его [Постановления о предоставлении земельного участка](#) КУМИ заключает с вами [договор аренды](#). Далее договор и все документы несёте на регистрацию в Росреестр. Такая процедура.

Что такое самозахват? – это самовольное занятие земельного участка, самовольное использование земельного участка при отсутствии правоустанавливающих документов на землю ([статья 7.1 КоАП РФ](#)). Значит, умышленное нарушение требований закона по получению документов для использования земли либо легкомысленное и самонадеянное отношение к вопросу оформления земли – это и есть ВИНА согласно статье 7.1 КоАП РФ. **Однако при наличии систематических попыток оформления участка вины нет.** Поэтому – пишите заявления снова и снова. Что бы потом ни случилось, вы сможете сказать в любом суде и любому инспектору: *"Я делал всё что мог, мои действия соответствовали указаниям закона. Вот мои заявления. Участок не оформлен вследствие незаконного бездействия должностного лица. Моей вины нет. Проверяйте виновность сотрудников администрации"*. Без вины правонарушения не бывает. Без ВИНЫ, не у вас – самозахват, а у администрации – нарушение порядка предоставления земельных участков!

Ещё раз: *решение о выделении земли принимает глава администрации*, а депутаты сельсовета здесь вообще ни при чём. Ваше обращение на имя главы администрации должно быть рассмотрено, вам обязаны дать письменный ответ. **Незаконный отказ оспаривается в суде** – есть чёткий перечень *оснований для отказа* в предоставлении земельного участка ([ст. 39.16 ЗК РФ](#)). Если письменный отказ на руки не выдаётся, администрацией пропущены сроки или чиновники выдают в ответ отписки ни о чём – это является **бездействием**, т.е. невыполнением обязанностей по предоставлению земельного участка. В этом случае в суде оспаривается не отказ, а именно бездействие. Составляется **административное исковое заявление о признании незаконным бездействия администрации или о признании незаконным отказа администрации в предоставлении земельного участка**. Подаётся в районный суд по месту его нахождения *в течение трех месяцев со дня, когда вам стало известно о нарушении ваших прав и свобод*.

Гражданин-заявитель – это и есть истец. Администрация – ответчик. В соответствии с [главой 22 Кодекса административного судопроизводства РФ](#) **решение (действия) или бездействие ответчика признаётся судом незаконным, и земельный участок предоставляется на основании судебного решения**. Требование об обязании администрации вынести решение о предоставлении земельного участка и заключить соответствующий договор (купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования) указывается в резолютивной части искового заявления. Процедура работает. Нужно только уметь ею грамотно пользоваться. Поэтому – идите в администрацию и пишите заявление! Ибо сказано – просите и оформят вам ☺

ПАМЯТКА.

Сроки предоставления земельных участков

1. Все СРОКИ начинают течь со дня подачи **заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка** ([ст. 39.15 ЗК РФ](#)), к которому прилагается *схема расположения участка на кадастровом плане территории*.

В течение МЕСЯЦА с этой даты должно быть принято **решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка**, в котором должно содержаться указание на утверждение схемы расположения земельного участка.

Далее выполняется межевание и кадастровый учёт, скорость здесь зависит и от ваших действий.

2. Новая исходная дата – день подачи **заявления о предоставлении земельного участка** с приложением его *кадастрового паспорта*.

3. В течение МЕСЯЦА после этого дня вам должен быть направлен на подписание *проект договора* (купли-продажи, аренды, безвозмездного пользования) либо выслано решение об отказе в предоставлении земельного участка с указанием оснований отказа согласно [статье 39.16 ЗК РФ](#).

4. На подписание договора у вас также 30 ДНЕЙ и вы представляете его обратно в администрацию.

Таковы требования статей 39.15 – 39.17 Земельного кодекса РФ.

Алгоритм получения от государства свободной земли. Обзорная схема

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НУЖНО:

1. ИЗУЧИТЬ:

Публичную кадастровую карту Росреестра http://pkk5.rosreestr.ru/	КАРТУ градостроительного зонирования и градостроительный регламент ПЗЗ сельского поселения На сайтах местных администраций в Интернете	НОРМЫ предоставления земельных участков под ЛПХ, ИЖС, огород, сад, дачу, КФХ, СХП и др. Закон субъекта РФ Постановления и Решения ОМС района	Земельный кодекс РФ Ст. 6, 7, 11.10, 22, 39.1, 39.3, 39.6, 39.10, 39.14 – 39.18, 77 – 80 и др.	Административный регламент муниципального образования "Предоставление земельных участков" На сайте местной Администрации или по СПС "К+ Регион"	КНИГУ В.И.Петрова "Счастливая земля" ☺ Помогает информационно и юридически	КНИГИ В. Н. Мегре "Звенящие кедры России" Помогают идейно и психологически
--	--	--	--	--	--	--

2. ПОЛУЧИТЬ:

Если нашли сформированный земельный участок Кадастровую выписку на земельный участок со сведениями о его правовом режиме (категория земель, РВИ, М², КС и др.) /через Росреестр/	Выписку из ЕГРП о наличии прав на зем. участок и обременений (собственность, аренда, пользование, пож. насл. владение, сервитут, залог, арест и др.) /через Росреестр/	Список свободных участков фонда перераспределения /в местной администрации/ Выписку о правах публично-правового образования на имеющиеся у него земельные участки на территории /через Росреестр/	Если нашли просто свободную землю (кадастровый квартал) Кадастровый план территории с границами всех зем. участков кадастрового квартала (всё, что между ними – свободная земля) /через Росреестр/	ОТВЕТ НА ЗАПРОС "Чья эта земля?" (в составе кадастрового квартала с координатами согласно схеме) /в местной администрации/	Выписку из ИСОГД на земельный участок или территорию /в районной архитектуре/
--	--	---	--	--	--

3. ДЕЙСТВОВАТЬ:

Заказать у кадастрового инженера или изготовить самому Схему расположения земельного участка на ККТ/КПТ	Подать в местную администрацию Заявление – о предварительном согласовании предоставления зем. участка (в собственность, аренду или БСП)	Получить в местной администрации Постановление о предварительном согласовании предоставления зем. участка и утверждении схемы его расположения	Заказать у кадастрового инженера и получить Межевой план земельного участка	Заказать в Росреестре (через МФЦ) и получить Кадастровый паспорт земельного участка	Заключить с местной администрацией Договор на земельный участок (купли-продажи, аренды или БСП)	Заказать в Росреестре (через МФЦ) и получить Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок либо зарегистрировать договор аренды / БСП земельного участка.
---	---	--	---	---	---	--

Нормы предоставления земельных участков. Региональные особенности земельного законодательства (сравнительная таблица)

Субъект РФ		Предельные размеры предоставления земельных участков (га)					Максимальные площади ЛПХ	Оборот земель сельскохозяйственного назначения			
		КФХ	Дача	Сад	Огород	Животноводство		Минимальный размер вновь образуемых зем. участков	Цена выкупа земельных участков через 3 года аренды	Бесплатное предоставление земельных участков	Срок начала передачи СХУ в ЧС
Алтай (республика)	max	ЗД	0,25	0,15	0,10	0,30	2,5 га	1 га	15 % КС	Гражданам, имеющим 3-х и более детей – для ИЖС от 0,6 до 0,15 га	1 января 2020 г.
	min	2	0,07	0,04	0,06	0,10					
Алтайский край	max			0,15	0,25		2,5 га	ЗД либо 70 га		Одиноким родителям, молодым семьям, иным льготникам (ИЖС)	1 января 2052 г.
	min			0,03	0,03						
Амурская область	max		0,20	0,30	0,50	0,30	2,5 га	5 га	Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре + любым гражданам для КФХ до 10 га (ч/з 5 лет аренды)		
	min		0,10	0,04	0,04	0,04					
Архангельская область	max	50	0,20	0,20	0,20	0,20	2,5	ЗД	100% РС	-	+
	min	ЗД	0,06	0,04	0,02	0,02					
Адыгея	max	100	0,10	0,20	0,20	5	2,5 га	-	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* + многодетным семьям, сельским специалистам – для ИЖС или ЛПХ		09.01.2050 (ГР-Н +)
	min	1	0,06	0,06	0,06	1					
Алания (Сев.Осетия)	max		0,12	0,06	0,10	0,20	1 га	50 га		Постоянно проживающим в горной местности; нуждающимся в улучшении жилищных условий	с 2053 г. (ГР-Н +)
	min		0,04	0,04	0,04	0,10					
Башкортостан	max	50	0,20	0,15	0,15	3	2,5 га	50 га	Любым гражданам для садоводства; льготникам – для ИЖС; сельским жителям – для ЛПХ		
	min	ЗД	0,05	0,04	0,06	1					
Белгородская область	max	100	0,10	0,10	0,15	0,3	-	ЗД	Любым гражданам 1 га для ИЖС, ЛПХ по Закону о Родовых поместьях		
	min	-	0,04	0,05	0,10	0,10					

Брянская область	max	200	0,15 на семью			0,50	2,5	1 га	КФХ 15% КС иным 100 % РС	Многодетным семьям	+
	min	3	0,10	0,06	0,06	Исходя из вида скота					
Бурятия	max	500	0,25	0,25	0,25	1	2,5 га	-	Гражданам – полевые ЛПХ при наличии сельской прописки + гражданам-льготникам		+
	min	3Д	0,04	0,04	0,04	0,04					
Владимирская область	max	200	0,25	0,25	0,25	2	2,5		3 % КС	Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях и имеющим 3-х и > детей	+
	min	3Д	0,10	0,06	0,02	0,06					
Волгоградская область	max	400	0,25	0,25	0,15	1	2,5 га	2 га	Фермерам и СХП 15% КС, иным 100% РС	Гражданам – льготникам	+
	min	2	0,06	0,03	0,02	0,06					
Вологодская область	max	100	0,30	0,30	0,30	10	2,5 га	1 га	20 % КС	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Сельским специалистам для ИЖС, ЛПХ Многодетным семьям для ИЖС, ЛПХ, дачи	
	min	1	0,15	0,03	0,03	0,03					
Воронежская область	max		0,20 (вне населённых пунктов)				1,5 (1 -с/х)	200 га КФХ – 2 га	20 % КС	Гражданам – льготникам	+
	min		0,04 (вне населённых пунктов)								
Дагестан	max	5	0,06	0,10	0,15	0,20	1 га	1 га	Гражданам для ЛПХ (при наличии прописки), для ИЖС (нуждающимся в жилье) + для сада, огорода, дачи – участникам ВОВ, чернобыльцам, многодетным семьям		+
	min	3Д	0,03	0,06	0,06	0,10					
Еврейская авт.область	max	1000	0,50	0,15	0,15	3	2,5 га	5 га	3 г. – 20%, 5 лет – 15 %, 7 лет – 10 %, 9 лет - 5% КС	Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре	
	min	1	0,06	0,03	0,03	1					
Забайкальский край	max	500	0,50	0,50	0,50	30	2,5 га	0,04 га	РС местн.	Ветеранам, инвалидам, молодым и многодетным семьям, сельским специалистам	+
	min	0,04	0,04	0,04	0,01	0,04					
Ивановская область	max	100	0,15	0,15	0,15	0,15	2,5 га	2	15 % КС	Гражданам для ЛПХ, КФХ, садоводства, огородничества	+
	min	2	0,06	0,06	0,02	0,06					
Ингушетия	max	100	0,06	0,06	0,10	0,20	-	0,1 га	РС местн.	Малоимущим, нуждающимся в улучшении жилищных условий, сельским специалистам, эвакуированным, военным служащим	2059 г.
	min	10	0,04	0,03	0,06	0,06					

Иркутская область	max	200	0,50	0,50	0,50	5	2,5 га	1,9 га	Любым гражданам для ЛПХ (полевые участки), садоводства, огородничества; для КФХ (до 50 га) арендаторам через 5 лет; для ИЖС и ЛПХ (приусадебные участки) – гражданам-льготникам		
	min	1,9	0,04	0,04	0,04	1					
Кабардино-Балкария	max	0,50	0,10	0,08	0,08	0,50	1 га	1 га		Гражданам, имеющим трех и более детей	с 2053 г.
	min	0,15	0,05	0,02	0,02	0,15					
Калининградская область	max	10,5% СХУМР	0,25	0,12	0,15	1,5	1 га	1 га	100 % КС	Гражданам, имеющим 3-х и более детей; пострадавшим от участия в долевом строительстве (ИЖС)	+
	min	1	0,06	0,03	0,03	0,3					
Калмыкия	max	3Д	0,15	0,15	0,25	0,25	2,5 га	1,2 га		Участникам ВОВ, многодетным семьям	01.01.2050 (ГР-Н +)
	min	1,2	0,03	0,06	0,10	0,06					
Калужская область	max	-	0,25	0,50	1	1	2 га	=		Любым гражданам для КФХ, ЛПХ, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения, выпаса скота, если КС ЗУ ниже среднерайонного уровня	+
	min	1	0,05	0,04	0,02	0,15					
Камчатский край	max	50	0,50	0,25	0,12	100	1 га			Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре	
	min	1	0,10	0,10	0,01	3					
Карачаево-Черк. респ.	max	1	0,15	0,15	0,50	1		0,23 га	РС местн.	Участникам ВОВ, чернобыльцам, нуждающимся в жилье, многодетным семьям, сельским специалистам	+
	min	0,5	0,06	0,05	0,05	0,3					
Карелия	max	30	0,15	0,15	0,15	0,15	2,5 га			Многодетным семьям (для ИЖС, дачного хозяйства)	+
	min	Р-н	0,06	0,06	0,01	0,06					
Кемеровская область	max	40	0,15	0,15	0,20	0,25	2,5 га	1 га	РС местн.	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Гражданам – льготникам	
	min	1	0,04	0,02	0,02	0,05					
Кировская область	max	50	0,20	0,15	0,15	10	2,5 га	2 га		Многодетным семьям (для ИЖС, ЛПХ)	+
	min	1	0,04	0,04	0,02	2					
Коми	max	75	0,25	0,15	0,10	0,10	2,5 га	0,1 га	РС местн, КС % от площади ЗУ	Гражданам-льготникам	+
	min	-	0,06	0,05	0,02	0,02					
Костромская область	max	150	0,50	0,40	0,40	10	2,5 га	-	10 % КС	Гражданам-льготникам , многодетным семьям для ЛПХ (до 0.5 га)	+
	min	0,3	0,02	0,01	0,01	0,02					

Краснодарский край	max	10 % СХУМР	0,10	0,10	0,15	0,2	1,5 га (2,5 га)	-	6 лет – 80%, 9 – 60%, 12 – 40 %, 15 – 20 % КС, 20 лет – бесплатно.	Собственникам жилых домов, многодетным семьям, ИП для создания сельской усадьбы (0,5 – 5 га) в аренду с бесплатным приобретением участка в собственность после ввода в эксплуатацию жилого дома и истечения срока аренды
	min	-	0,04	0,04	0,06	0,1				
Красноярский край	max	25 % СХУМР	0,25	0,15	0,15	5	2,5 га	4 га	20 % КС	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* , собственникам жилых домов, многодетн. семьям, молодым специалистам
	min	4	0,06	0,06	0,02	0,05				
Крым	max	200	0,10	0,12	0,20	2	2 га	1 га		Многодетным семьям, сельским специалистам и другим льготникам
	min	0,5	0,06	0,06	0,06	0,15				
Курганская область	min	300	0,25	0,20	0,50	16	2,5 га	5 га		Льготникам (для ИЖС), гражданам для расширения КФХ
	min	5	0,04	0,02	0,02	5				
Курская область	max	100	0,15	0,30	0,50	0,50	2 га	1 га	20 % КС	Многодетным семьям, молодым семьям.
	min	3Д	0,05	0,03	0,03	0,03				
Ленинградская область	max	50	0,20	0,12	0,10	5	0,99 га	1 га		Молодым специалистам, членам многодетных семей, нуждающимся в жилье
	min	1	0,05	0,05	0,01	0,01				
Липецкая область	max	150	0,40	1	1	2,5	2,5 га	3Д		Гражданам-льготникам
	min	3Д	0,06	0,04	0,04	1				
Магаданская область	max	50	0,40	0,40	0,40	4	-	-	10 % КС	Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре
	min	0,5	0,06	0,06	0,01	0,5				
Марий Эл	max	50	0,25	0,15	0,10	2	2,5 га	1 га /ОМС	10 % КС для СХУ, РС местн.	Любым гражданам для ЛПХ (прописка) + для ИЖС сельским специалистам и другим гражданам-льготникам
	min	1	0,10	0,06	0,06	0,30				
Мордовия	max	5	1	1	1	1	1	5 га		Одиноким родителям, молодым семьям и другим льготникам
	min	1	0,04	0,04	0,04	0,4				
Московская область	max	40	0,25	0,15	0,10	-	2 (с/х) 0,5 (нп)	2 га	500 % КС	Для садоводства, огородничества или дачного хозяйства – нарушенные земли
	min	2	0,06	0,06	0,04	-				
Мурманская область	max	50	0,20	0,15	0,20	0,05	6 га	3Д	РС местн.	Садоводам и их объединениям – 10 х 3Н , огородникам и их объединениям – бесплатно
	min	0,5	0,06	0,03	0,02	0,01				

Ненецкий авт. Округ	max	17 / 5	0,25	-	0,10	15	-	-	РС местн.	Гражданам, имеющим 3-х и более детей – для ИЖС	+
	min	12/0,5	0,06	-	0,01	10					
Нижегородс- кая область	max	50	0,25	0,15	0,15	2	2,5 га	ЗД	10 % КС, а фермерам – бесплатно	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Молодым семьям и другим льготникам	
	min	2,5	0,10	0,02	0,02	0,5					
Новгородс- кая область	max	50	0,30	0,30	0,30	-	2,5 га	2 га	10 % КС	Гражданам для ведения ЛПХ , фермерам после 5 лет аренды, молодым семьям, сельским специалистам и др.	
	min	2	0,10	0,06	0,04	-					
Новосибир- ская область	max		0,12	0,12	0,15	0,15	30 га	-	РС местн.	Сельским работникам и пенсионерам (5 лет ПМЖ), многодетным семьям и другим льготникам	
	min		0,04	0,04	0,04	0,04					
Омская область	max	100	0,15	0,15	0,15	7,5	2,5 га	0,04	РС местн., но не ниже 20 % КС	Одиноким родителям н/с детей, многодетным семьям, сельским специалистам	+
	min	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04					
Оренбургска я область	max	-	0,15	0,15	0,15	0,15	2,5 га	1 га		Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Многодетным семьям для ИЖС Сельским специалистам для ИЖС, ЛПХ	
	min	ЗД	0,06	0,05	0,04	0,06					
Орловская область	max	35 % СХУМР	0,25	0,25	0,25	0,25	2,5 га	ЗД	РС 100 %	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Сельским специалистам и другим льготникам для ИЖС, ЛПХ	+
	min	ЗД	0,10	0,10	0,10	0,10					
Пензенская область	max	10 % СХУМР	0,10	0,15	0,15	0,20	2,5	2 (1) га		Многодетным семьям для ИЖС	+
	min	1	0,06	0,06	0,06	0,10					
Пермский край	max	10 % СХУМР	0,50	0,50	0,50	6	-	=		Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Многодетным семьям	
	min	0,25	0,06	0,06	0,06	0,25					
Приморский край	max	300	0,25	0,25	2	10	2,5 га	3 га		Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре	
	min	3	0,02	0,02	0,03	0,06					
Псковская область	max	22	0,15	0,15	0,15	0,15	2,5	2 га		Любым гражданам для ЛПХ, КФХ (2га) огород, садоводство, животноводство	
	min	2	0,02	0,02	0,02	0,02					

Ростовская область	max	50срн	0,20	0,12	0,12	0,4	1 га		15 % КС	Многодетным семьям для ЛПХ – от 0,08 до 1 га	+
	min	1срн	0,05	0,03	0,03	0,2					
Рязанская область	max	100	0,15	0,15	0,30	5	-	ЗД	10 % КС	-	+
	min	ЗД	0,05	0,05	0,02	0,25					
Самарская область	max	10 % СХУМР	0,25	0,25	0,50	5	2 га	5 га (ЧС), 0,5 га (аренда)	Любым гражданам для КФХ (5 га), ЛПХ (0,5 га), садоводства, огородничества, животноводства (1 га)		
	min	5	0,05	0,03	0,06	1					
Саратовская область	max	30 % СХУМР	0,20	0,20	0,20	2	2 га	5 га для пашни, для иных угодий не ограничен	10 % КС	Любым гражданам для КФХ (40 га), ЛПХ (0,5 га), ИЖС в сельской местности, животн-ва (1 га), садоводства, огородничества – из не-с/х и нарушенных земель	
	min	2	0,01	0,01	0,01	1					
Сахалинская область	max	50	0,15	0,15	0,15	3	-	5 га	Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре		
	min	1	0,04	0,04	0,03	1			+ до 50 га для создания или расширения КФХ		
Свердловская область	max	3000	1	0,25	2	10	2,5 га	0,04 га, 0,1 га для орошаемых угодий	Любым гражданам для КФХ (от 1 до 10 га), животноводства (от 1 до 2 га), огородничества (от 0,3 до 0,5 га), дачного строительства (от 0,3 до 0,5 га), личного подсобного хозяйства (до 1 га) + для ИЖС льготникам (одиноким родителям, молодым семьям, сельским специалистам и др.)		
	min	1	0,26	0,11	0,31	1,1					
Смоленская область	max	100	0,15	0,15	0,15	0,15	2,5 га	4 га либо ЗД	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Гражданам – льготникам		
	min	1	0,05	0,05	0,05	0,06					
Ставропольский край	max	50	0,15	0,15	0,15	1	1,5 га (1 га – с/х)	30 га	3 г. – 100% КС, 6лет – 80%, 9 - 60%, 12 - 40%, 15 лет -20% КС	Для садоводства или огородничества – малоимущим гражданам с ПМЖ в данном насел.пункте более 3 лет	01.01.2052 (ГР-Н +)
	min	30	0,06	0,06	0,06	0,3					
Тамбовская область	max	10	0,15	0,15	0,50	0,50	1 га	ЗД	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Гражданам – льготникам для ИЖС, ЛПХ (сельским специалистам и др.)		
	min	1	0,04	0,04	0,04	0,1					
Татарстан	max	-	0,15	0,15	0,15	0,15	2 га (1 НП)	ЗД	РС местн.	Любым гражданам для КФХ (ЗД), ЛПХ(1 га), ИЖС (до 0,25) при наличии сельской прописки	
	min	ЗД	0,04	0,04	0,04	0,04					

Тверская область	max min	30 ЗД	0,15 на семью 0,10 на семью		0,15 0,15	2 (с/х) 0,5 (нп)	ЗД		Многодетным семьям		+	
Томская область	max min	10 % СХУМР 10	0,30 0,03	0,45 0,02	3 0,01	0,1 0,01	-	10 (5) % КС	Для ИЖС – льготникам, для садоводства, огородничества и животноводства – неСХУ и нарушенные земли			
Тульская область	max min	200 1	0,25 0,05	0,25 0,04	1 0,02	1 0,15	1 га	0,1 га	3 г. – 30% КС, 6 лет – 15% КС	Гражданам, имеющим 3-х и > детей (для ИЖС или ЛПХ)		+
Тыва	max min	0,5 0,06	0,10 0,06	0,12 0,06	0,15 0,06	0,15 0,06	2,5 га	5 га для пашни для иных угодий не ограничен	Гражданам – льготникам		+	
Тюменская область	max min	140 5	0,20 0,04	0,40 0,03	0,40 0,03	5 1	2,5 га	60 га	РС местн.	Многодетным семьям		+
Ульяновская область	max min	300 0,5	1 0,06	0,12 0,06	0,15 0,06	5 1	2,5 га	1 га	20 % КС	Любым гражданам для ЛПХ*, КФХ* Гражданам, нуждающимся в жилье – до 0.5 га бесплатно для ИЖС или ЛПХ		
Удмуртия	max min	- -	0,15 0,06	0,15 0,06	0,10 0,06	0,10 0,06	2 га	50 га	100 % КС	Нуждающимся в жилых помещениях, многодетным семьям, молодым специалистам		
Хабаровский край	max min	300 3	0,15 0,04	0,15 0,04	0,15 0,04	0,10 0,01	2,5 га	3 га	15 % КС	Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре + любым гражданам для КФХ до 10 га		
Хакасия	max min	300 ЗД	0,15 0,04	0,15 0,04	0,15 0,04	3 0,10	2,5 га	2 га	РС местн.	Гражданам – льготникам		
Челябинская область	max	150	3,00	0,30	1	10	2,5 га	Любым гражданам для ЛПХ или животн-ва (до 5 га), КФХ (до 5 га) – при наличии сельской прописки; для садового, огородного, дачного хозяйства (0,3 га) – при наличии областной прописки; арендаторам; льготникам (нуждающимся в жилых помещениях, молодым семьям, многодетным семьям и др.) – для ИЖС или ЛПХ (до 0.3 га) с возведением жилого дома				
	min	0,5	0,06	0,06	0,03	2						
Чечня	max min	100 5	0,06 0,04	1 0,03	1 0,03	500 15	5 га	1 га	-		01.01.2020	
Чувашия	max min	5 1	0,15 0,05	0,10 0,03	0,15 0,02	0,50 0,15	1 га	ЗД	3 г. – 100% КС, 6 лет – 80%, 9 – 60%, 12 – 40%, 15 лет – 20% КС	Многодетным семьям для ИЖС, дачи, ЛПХ		

Чукотский авт. округ	max	50	0,20	0,15	0,15	5	1 га	0,5 га		Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре	
	min	1	0,06	0,05	0,05	1					
ЮГРА (Ханты-Манс- ийский а.о.)	max	140	0,15	0,15	0,15	5	5 га			Любым гражданам для КФХ и животноводства (1 га) + гражданам – льготникам	+
	min	1	0,04	0,04	0,04	1					
ЯНАО	max	15	0,15	0,15	0,15	10	0,6 га			Сельским специалистам для ИЖС, ЛПХ; многодетным семьям, прожи- вающим в ЯНАО более 5 лет	+
	min	0,5	0,04	0,04	0,02	5					
Якутия	max	10	0,40	0,25	0,25	3		0.2 га (0,01, 1,4 га)	3 года – 15 % КС; 10 лет ведения ЛПХ – бесплатно	Любым гражданам на основании Закона о дальневосточном гектаре	
	min	1	0,01	0,01	0,01	0,01					
Ярославская область	max	100	0,5	0,25	0,25	1	1,5 га	1 га	3 года – 20 % КС, 5 лет – 15 % КС, 10 лет – 10 % КС	Арендаторам ЛПХ и садов (3 г.), многодетным семьям, нуждающимся в жилье, сельским специалистам и др.	+
	min	1	0,1	0,05	0,02	0,25					

Применяемые сокращения и обозначения:

- **ЧС** – частная собственность
- **КС** – кадастровая стоимость
- **РС** – рыночная стоимость
- **ЗД** – земельная доля (в размере земельной доли)
- **10 % СХУ МР** – до 10 % сельскохозяйственных угодий муниципального района
- **+** – в данном регионе сельскохозяйственные угодья в частную собственность уже переданы
- ***** – в муниципальных образованиях (районах и сельских поселениях), определённых законами субъектов РФ.

Для уточнения и получения дополнительной информации обращайтесь к законодательству субъектов РФ³¹.

³¹ <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=home#div>, <http://zarodinu-zaputina.ru/index.php/biblioteka/zakony-regionalnye>.

Хочу купить и выделить земельную долю. Как это сделать?



Одним из наиболее распространённых способов получения земли, пригодной для заведения на ней собственного хозяйства, использования для нужд сельскохозяйственного производства, ведения садоводства, дачного хозяйства, обустройства Родового поместья, организации поселения Родовых поместий и других форм использования сельскохозяйственной земли гражданами, является **ПРИБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ**.



Чтобы понять, что такое земельная доля, поезжайте в деревню, найдите любое поле, красивое, где-нибудь неподалёку, и спросите: «Чья это земля? Сколько лет уже не используется? Ого, какие деревья выросли! И что тут было раньше? Раньше ж вроде колхоз был?»

И если с вами рядом окажется равнодушный, давно живущий в этой деревне местный житель, то многое вы узнаете о том, что у нас в стране происходит и для кого в последние ... лет в России земельные реформы делаются.

Что такое земельная доля

Дело в том, что в нашей стране в **1992-1994 гг.** проводилась **приватизация колхозов и совхозов**, и закреплённая за ними, принадлежавшая государству земля была передана в частную собственность членов колхозов и работников совхозов, включая руководителей и специалистов, причём не так, что каждому человеку был отмерен его конкретный кусок – например, 9 или 15 гектаров, – а только лишь на бумаге.

Давалась бумага, удостоверяющая право собственности на долю в земельном массиве колхоза с указанием её размера в гектарах или баллогектарах, которые нельзя было выделить в конкретный земельный участок.

Кто не знает, как это происходило, наверное, спросит: «Как же это можно – проводить реформу и давать людям землю в частную собственность не по-настоящему, а на бумаге?»

Здесь надо вспомнить, что в те же годы в нашей стране проводилась **приватизация фабрик и заводов**, все государственные предприятия были переданы народу в "ваучерах", а, как известно, ваучер – это бумага, виртуально дающая право на две «Волги» ☺. Вручался каждому, чтобы сделать вас собственником – но кому достались заводы, что сейчас с ними и где ваши «Волги»?

Вот таким же ваучером, только в отношении земли, и стала **земельная доля**³².

Каждому сельскому жителю было выдано "*Свидетельство о праве собственности на земельную долю*" (в простонародье – "**пай**"), которую нельзя было выделить в конкретный земельный участок, но которой можно было распорядиться путём совершения с ней **сделок** – продать, обменять, сдать в аренду, отдать в залог, внести в уставный капитал акционерного общества и т.д. – и колхозная земля пошла в оборот.



В первую голову приобретать и скупать земельные доли стали местные предприимчивые руководители, бывшие партработники и

³² Земельная доля (пай) – доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, права на которую возникли при приватизации сельхозугодий до 27.01.2003 г. (ст. 15 ФЗ № 101).

крупные предприниматели, имеющие деньги, знания или власть, а также председатели бывших колхозов, ставшие директорами акционерных обществ (АОЗТ, ЗАО, ОАО и т.п.) и вынужденные сколачивать уставный капитал своего АО и держать предприятие, а для этого изготавливать документы о внесении колхозниками своих земельных долей в уставный капитал АО, это означает, что колхозники сами передают акционерному обществу собственность на свои земельные доли и всю отданную им в собственность колхозную землю.

Пользуясь тем, что одновременно с приватизацией земель колхозов самим колхозам было велено реорганизоваться в акционерные общества и образовать свои уставные капиталы, поделенные на акции, через приобретение акций и кредитно-залоговые механизмы банкиры и другие имеющие крупные денежные средства лица скупали сами колхозы и совхозы вместе с их руководителями, банкротили их как юридические лица, увольняли работников и получали в сухом остатке право собственности на огромную по площади землю.

Значительная часть сельскохозяйственных земель при этом ушла иностранным банкам и транснациональным корпорациям, собственность которых на российскую землю через подставных лиц сохраняется до сих пор.

Никаких новых форм использования земли и многоукладного сельского хозяйства, естественно, от

Технология земельных реформ обмана основана на том, что конкретный земельный участок не предоставляется конкретной семье, а права владения, пользования и распоряжения землёй передаются лицам, не прикладывающим к этой земле своего труда.

этого не возникло, потому что земля не была передана людям, а была сделана товаром, на который взвинтили цену, обесценив при этом уставные капиталы АО и имущественные паи колхозов с целью их банкротства, после чего в России появился "**рынок земли**", а точнее, её серый и криминальный оборот.

Вся история "рейдерских захватов" начинается отсюда³³.

³³ Рейдерский захват – действия по незаконному завладению земель или земельных участков, находящихся в собственности граждан или юридических лиц либо закрепленных за ними на праве пользования. Как правило, осуществляется с помощью "юридических схем", обычно включающих в себя фальсификацию документов, подкуп должностных лиц, коммерческий подкуп, совершение незаконных сделок, учреждение "липовых" фирм, преднамеренные банкротства и т.п.

Только в 2003 году, уже после того, как большая часть российских земель (самые лучшие, самые плодородные угодья, самые близкие по расположению к городам и т.д.) обрели своих новых русских хозяев, в России вступил в силу [Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 года № 101-ФЗ](#), после чего фактически сложившийся оборот земель сельскохозяйственного назначения получил законодательное (государственное) регулирование.

Этим-то законом и было впервые установлено право выделить земельную долю в конкретный земельный участок³⁴.

Нетрудно понять, что большинство сельских жителей, оставшихся к тому времени и без работы, и без долей, и без земли, своим "правом" так и не воспользовались.

Те из селян, у кого на руках эти доли ещё остались, не имеют сегодня ни юридических знаний, чтобы продрасть сквозь дебри законодательства и выделить земельную долю в конкретный земельный участок, ни сил и средств, чтобы его осваивать (средняя площадь земельной доли – 6-10 гектаров), ни желания вести на нём большое целостное хозяйство, ни понимания, для чего им вообще эта земля, т.е. они не видят на ней будущего.

Нет у них и права строить на этой земле индивидуальный жилой дом, т.е. использовать свою долю для выдела в земельный участок под усадебное или хуторское хозяйство, которое, как это ни странно, в России пока вообще не предусмотрено.

Таким образом, реальные результаты "реформы" колхозов и совхозов оказались печальны: крупное сельскохозяйственное производство оказалось практически разрушено, мелкое товарное (фермеры, хуторяне и др.) – по сути не создано, население в целях самовывживания перешло на ведение натурального хозяйства на приусадебных земельных участках, сельские территории подверглись запустению и деградации, а государство в целом потеряло продовольственную безопасность.

Положительным последствием всей этой земельной реформы обмана, однако, явилось то, что **жителям городов был открыт доступ на сельскохозяйственную землю с возможностью по умеренной цене приобретать остатки земельных долей, выделять их в реальные земе-**

³⁴ Подзаконные акты с механизмами реализации закона, практика его применения опоздали ещё на несколько лет.

льные участки достаточной площади и заводить на них собственное хозяйство, после чего некоторые из горожан (прежде всего – читатели книг В.Мегре) и стали переселяться из городов в сельскую местность, приобретая у местных жителей земельные доли (по доверенности под расписку о получении денежных средств) и выделяя их в земельные участки, на которых и были организованы первые в России **поселения Родовых поместий**.

И большинство Родовых поместий, создаваемых сейчас читателями книг В.Н.Мегре по всей России – это земельные участки сельскохозяйственного назначения из земель бывших колхозов и совхозов, поделенных на земельные доли, приобретённых организаторами поселений РП у местных жителей и выделенных в земельные участки площадью 1-2 гектара, т.е. имеют в своей основе – *выдел из земельных долей*.

Как приобретать и выделять земельные доли

Вся технология приобретения и выдела земельных долей начинается с понимания того, что это – земли сельскохозяйственного назначения, которые находятся в частной, а точнее – в общей долевой собственности бывших колхозников (работников совхоза) и их наследников (как горожан, так и сельских жителей) и большинство земельных долей селянами уже проданы, так что здесь **надо искать тех селян, у которых эти доли на руках остались**, знакомиться с ними, сидеть на лавочках³⁵, вести неспешные разговоры о земле и, между делом спрашивая, нет ли у кого на руках пая («я бы купил»), озвучивать свою цену вопроса.

И самая уместная здесь технология – следующая: приехать в деревню хотя бы на пару недель, познакомиться с местными жителями, подружиться с двумя-тремя разговорчивыми бабушками и показать им, что вы не банк, не новый русский и денег у вас не так много, но хотелось бы вам здесь поселиться и землёй заняться (природа нравится, местность красивая, родичи отсюда...), в общем, вызвать к себе доверие и

³⁵ Есть и другие способы отыскания сельских жителей, имеющих на руках земельные доли: запросить список собственников земельных долей в администрации или земельном комитете (они проводили приватизацию колхозов и списки собственников долей находятся именно у них), напечатать объявления о покупке земельных долей и развесить их у магазинов, на столбах и других общественных местах (кто-нибудь да позвонит), узнать собственников земельных долей у местного нотариуса (все сделки с земельными долями проходят через него), в общем, варианты есть.

доказать, что земля вам действительно нужна, и вы на ней будете делать чего-то хорошее, – тогда для вас земельная доля и найдётся!

Если договориться о цене вопроса получается – идти смотреть свидетельство о праве собственности на долю и **покупать её по особой технологии**: вручать под расписку деньги (но не все, а только аванс), брать свидетельство о праве собственности на долю и её владельца и вести его к нотариусу, где брать с него генеральную доверенность³⁶ на распоряжение земельной долей, после чего вручать оставшуюся сумму и закреплять свершившуюся покупку земли ☺. Далее селянина с благодарностью отправлять домой, а долю – выделять самому по доверенности в земельный участок (это делают кадастровые инженеры – геодезисты, межевики; нужно найти контору, которая за это возьмётся), и оформлять его сначала на селянина, а потом уже на себя.

Однако предварительно нужно **согласовать место выдела земельной доли в земельном комитете администрации района**, которые в своё время и занимались приватизацией сельхозугодий и изготавливали карты этих полей. На этих картах и требуется *найти свободную землю под выдел земельной доли* («Я хочу выделить земельную долю. Покажите мне, где есть свободная земля!»), при этом надо сразу быть готовым к тому, что:

- сначала в администрации никто не будет гореть желанием показывать вам свободную землю и каждое должностное лицо всеми правдами и неправдами будет стараться уклониться от прямого ответа и решения этого вопроса;

- в случае вашей настойчивости и упорного продолжения выяснения вопроса («Я – собственник доли и имею право на её выдел. Мне просто нужно знать, где есть свободная земля!») вы выйдете на *обстоятельный разговор с начальником земельного комитета или главой района*, который будет основательно выяснять ваши намерения и планы на землю – насколько они серьёзны и не будут ли они мешать его собственным (по тому же ФЗ № 101 у администраций районов есть право на **невозтребованные земельные доли**, которые сейчас оформляются в муниципальную собственность и далее администрация также имеет право их выделять-предоставлять и использовать согласно своим планам и целям);

³⁶ "Сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности ... иному лицу и удостоверенной ... нотариально" (п.3 ст. 12 ФЗ № 101).

- в итоге, убедив администрацию в вашей серьёзности и поторговавшись о том, кому какая земля достанется :), вам скажут: «Да без проблем! Какое место вас интересует?», пообедают его красной пастой, распечатают и с этой выкопировкой вы и отправитесь к кадастровому инженеру изготавливать проект межевания земельного участка для выдела земельной доли.

Сама **процедура выдела земельной доли** регулируется [статьями 13 и 13-1](#) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (в ред. от 29.12.2010 № 435-ФЗ), требования которых кратко выглядят следующим образом:

Вы должны заключить с кадастровым инженером договор на выполнение кадастровых работ по образованию земельного участка в счёт земельной доли. Срок выполнения этих работ законом не регламентируется, как и размер уплачиваемого кадастровому инженеру аванса. Следовательно, именно об этом вам и нужно чётко договориться. После этого кадастровый инженер проверяет, будет ли обеспечен доступ к образуемому земельному участку (если выхода к землям общего пользования у него нет, нужно оформлять сервитут), изготавливает проект межевания³⁷ земельного участка и направляет извещение в газету, предлагая другим дольщикам и администрации ознакомиться с проектом и представить предложения о его доработке. Данное извещение одновременно является согласованием размера выделяемого земельного участка и местоположения его границ. При неполучении в течение месяца возражений от других участников долевой собственности проект межевания считается согласованным³⁸. Кадастровый инженер составляет заключение об отсутствии таких возражений и приступает к выполнению кадастровых работ в соответствии с утвержденным собственником земельной доли проектом межевания земельного участка.

³⁷ См.: Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 "Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков".

³⁸ Это означает, что никакого собрания в большинстве случаев проводить не нужно, т.к. согласование места выдела земельной доли с другими дольщиками происходит через извещение в газете, а по факту согласовывать его приходится с администрацией, которая может иметь и свои планы на эту землю – *запретить* не может, но и *не помогать* может, поэтому разумнее с ней дружить и договариваться, т.к. глава может и собрание дольщиков помочь провести (хотя бы и на бумаге), и протокол собрания подписать, и справку выдать, и границы согласовать (земли общего пользования же есть), и адрес присвоить, и разрешённое использование земельного участка поменять, и разрешение на строительство капхозпостройки на сельхозземле дать и т.д.

Далее начинается стандартная **процедура межевания земельного участка** в соответствии со [статьями 36 – 40 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ](#) – кадастровые инженеры выезжают на местность, определяют геодезические координаты границ земельного участка, производят работы по вычислению координат угловых точек с выдачей списка координат, по желанию заказчика устанавливают границы земельного участка на местности ("забивают колышки"), предлагают владельцам соседних земельных участков выразить своё согласие с таким прохождением границ, оформляют акт согласования местоположения границ и, наконец, изготавливают на земельный участок **межевой план** и выдают вам его на руки, после чего их работа по сути является законченной, т.к. далее вы уже сами на основании межевого плана земельного участка обращаетесь с заявлением³⁹ в Росреестр (МФЦ) – земельную кадастровую палату, которая выполняет постановку земельного участка на государственный кадастровый учёт, присваивает земельному участку кадастровый номер и выдаёт вам на руки его **кадастровый паспорт**⁴⁰.

Далее Росреестром на основании вашего заявления⁴¹ о государственной регистрации права собственности на земельный участок (к которому прикладываются Свидетельство о праве собственности на земельную долю, кадастровый паспорт земельного участка, документы, подтверждающие согласование проекта межевания земельного участка и квитанция об уплате госпошлины в размере 350 рублей) в соответствии со [статьёй 22.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ](#) производится **государственная регистрация права собственности на земельный участок**, образуемый при выделе его в счёт земельной доли, в результате чего вы получаете на руки **Свидетельство о праве собственности на земельный участок** категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – **для сельскохозяйственного производства**⁴².

³⁹ Бланк заявления утвержден Приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 529.

⁴⁰ Госпошлина за выдачу кадастрового паспорта для физических лиц – 200 рублей.

⁴¹ Форма заявления утверждена Приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 722.

⁴² Данный РВИ – согласно "Классификатору видов разрешённого использования земельных участков" (утверждён Приказом МЭРТ РФ от 01.09.2014 г. № 540) – даёт право:

— Высаживать на данном земельном участке плодово-ягодные, орехоплодные и иные **многолетние насаждения**;

Далее при необходимости можно повторять всё то же самое с другими земельными долями, накапливая в своих руках достаточное количество земельных долей и выделяя их в земельный участок (участки) одновременно, таким образом формируя и приобретая право на земельный массив достаточно большой площади⁴³.

Таким образом, общая последовательность действий для покупки и выдела земельной доли такова:

1) Найти селянина с земельной долей и приобрести эту долю, оформив у нотариуса генеральную доверенность на распоряжение земельной долей.

2) Найти свободную землю и согласовать место выдела земельной доли в земельном комитете администрации района.

3) Найти кадастрового инженера и заключить с ним договор на выполнение работ по образованию земельного участка в счёт земельной доли.

4) После согласования границ и получения межевого плана земельного участка обратиться в земельную кадастровую палату Росреестра (МФЦ) с заявлением о постановке земельного участка на государственный кадастровый учёт.

5) Получив кадастровый паспорт земельного участка, подать в Росреестр документы на регистрацию права собственности и

— Возводить (при условии получения разрешения на строительство) **капитальные здания** и сооружения, которые будут использоваться для производства, хранения или переработки сельскохозяйственной продукции;

— Заниматься огородничеством, сенокошением, выпасом животных, овощеводством, растениеводством, пчеловодством, птицеводством, животноводством, звероводством, закладывать питомники деревьев и кустарников, выращивать зерновые, бобовые, масличные, технические, кормовые, бахчевые, листовые, луковичные, **лекарственные, цветочные и иные сельскохозяйственные культуры**, а также осуществлять иную деятельность, необходимую для производства сельскохозяйственной продукции и обеспечивающую её (размещать мастерские, гаражи и прочие хозяйственные постройки, подводить к ним электричество, отсыпать внутрихозяйственные дороги, создавать водные объекты, производить мелиорацию земель (орошение, осушение, озеленение и др.), улучшать состояние почвы и т.п.

⁴³ Поскольку стоимость межевания напрямую зависит от количества угловых точек формируемого земельного участка, *лучше сразу найти определённое количество земельных долей и сразу – землю под выдел этих долей*, выделяя несколько земельных долей в один большой земельный участок, чтобы не платить отдельно за межевание каждой доли (что получается в несколько раз дороже).

получить Свидетельство о государственной регистрации права собственности на выделенный земельный участок.

Требуется ли для выдела доли решение общего собрания?

В соответствии со [статьёй 13 ФЗ № 101](#), участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли (долей), при этом земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или долей:

1) на основании **решения общего собрания** участников долевой собственности ([ст. 14, 14.1](#) [ФЗ № 101](#)) или

2) **через кадастрового инженера** с изготовлением проекта межевания земельного участка ([пп.4 – 6 ст.13, ст.13.1](#) [ФЗ № 101](#)).

Данный порядок выдела земельной доли, который вступил в силу с 1 июля 2011 года, как раз и состоит в том, что собственник земельной доли, без всякого решения общего собрания, заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает *проект межевания земельного участка* для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей, далее проект межевания земельного участка утверждается *решением собственника земельной доли* и согласовывается с остальными участниками долевой собственности посредством *опубликования извещения* об этом в местной газете. При отсутствии в течение 30 дней возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным.

Это подтверждено правовыми позициями Конституционного суда РФ, который указал, что **"граждане имеют право на выдел своей земельной доли или своих земельных долей самостоятельно и без принятия мер, направленных на проведение общего собрания участников долевой собственности"** (Постановление КС РФ от 22.04.2014 № 12-П, Определение КС РФ от 09.06.2015 № 1294-О и др.).

Таким образом, проведение общего собрания собственников земельных долей с 1 июля 2011 года является не обязательным, и для выдела земельной доли в земельный участок не требуется.

Оформляются земли населённых пунктов под поселение Родовых поместий...

Доброго здоровья Василий!

Меня зовут Самофалов Иван, я являюсь представителем инициативной группы по Родовым поместьям в городе Старый Оскол – поселение "Ладушки" (Белгородская область). Мы решили взять землю под селом Дмитриевка Старооскольского района. На данный момент нас 15 семей. Нам нужна консультация эксперта, и мы решили обратиться к тебе.

Интересующая нас земля имеет категорию земель – земли населённых пунктов и вид разрешённого использования – ИЖС. Изменить ИЖС на ЛПХ не составит проблем. В земельном комитете исполнитель, который нас курирует, адекватный человек, отвечает на все наши вопросы и позитивно к нам относится.

Наш проект поселения Родовых Поместий, разработанный для участка под Дмитриевкой, выиграл в городском конкурсе молодёжных социально-значимых проектов, у нас есть диплом, который, уверены, поможет в создании поселения, и грант на реализацию проекта в 20 т.р., за который надо будет отчитаться в администрации через год.



Вот план наших действий:

1. Оформляем юридическое лицо – Некоммерческое Партнёрство "Родовые Поместья Оскола".
2. В Росреестре заказываем кадастровую выписку и кадастровый план участка 31:05:1002010.
3. Пишем заявление на главу от имени НП на аренду нужного нам участка 20 Га сроком на 49 лет и прикладываем кадастровый план с выделенным участком интересующей нас земли.
4. Проходят публичные слушания и нам выделяют землю.
5. Начинается межевание, постановка на кадастровый учет, сбор справок и выписок, в результате должны получить постановление о предоставлении земельного участка в аренду.

6. На основании постановления об аренде с Департаментом имущественных и земельных отношений заключаем договор аренды.

7. Отправляемся в Росреестр и регистрируем договор аренды.

8. Межуем землю среди членов НП (у нас имеется проект поселения) и заключаем договора субаренды с членами НП.

9. Согласовываем в архитектуре наш план поселения.

10. Выводим из аренды земельные участки под дорогами, коммуникациями и охранные зоны.

11. Регистрируем наше поселение как "Родовое поселение" согласно нашему закону «О Родовых поместьях в Белгородской области».

12. По прошествии 3-5 лет аренды можно будет подумать о том, чтобы земля перешла в собственность НП.

Вопросы:

1) *Просьба сообщить, правильно ли мы всё продумали в плане?*

2) *Понадобится ли нам задуманное Некоммерческое партнерство?*

Быть добру!

С уважением и верой в прекрасное будущее Иван Самофалов.



Иван, здравствуй!

Рад познакомиться с вашим поселением, поселению быть! Алгоритм ваш в целом хорош и работать будет. Хочу обратить ваше внимание только на отдельные "тонкие" моменты:

1. Каждого человека интересует прежде всего получение СВОЕЙ земли, т.е. земли, которая будет *в собственности У НЕГО, а не у Некоммерческого партнё́рства*. Некоммерческое партнё́рство – это посредник, и его функция очень узкая – помочь с организацией поселения в первые 2-3 года. Далее НП становится избыточным и начинает докучать над человеком, отбирая у него ту энергию, которая должна идти в его семью и его РОД. Если вы понимаете эти вещи, сможете избежать многих неурядиц и конфликтов. **За НП можно оставить земли общего пользования, но зачем оформлять на него ПОМЕСТЬЯ?** Общая собственность – мать всех раздоров!

2. Следующий вопрос, с которым надо определиться: кто будет арендатором земельного участка и какое для него может быть установлено разрешённое использование? У вас в районе и области действуют максимальные размеры предоставления земельных участков: 10 соток – для садоводства и дачного строительства, 15 соток – для

огородничества, 40 соток – для ЛПХ. Как в данной ситуации выделять вам земельный участок одним куском в 20 гектаров? Чиновники КУМИ, скорее всего, этого не поймут. Предоставить его НП "для сельхозиспользования"? Но нигде не написано, что при этом РВИ можно жилые дома строить. А если оформлять под ЛПХ, то это – по нормам предоставления и не на юр.лицо, а на граждан. А если всё равно дробить землю на участки по 40 соток, какой смысл создавать НП?

Если б у вас были **земли сельхозназначения** – тогда имело бы смысл брать их одним куском *для сельхозпроизводства*, который временно оформлять на юридическое лицо. Но тогда надо было бы и оставаться в этой категории земель, а если переводиться в земли населённых пунктов или изначально брать именно **земли населённых пунктов** – все поместья сначала нужно погектарно отмежевать, поставить на кадастровый учёт и зарегистрировать за гражданами. Тот, кто делает по-другому, получает проблемы. Например: в Нижегородской области поселение "Дуброво" выкупило всю свою землю в собственность на Некоммерческое Партнёрство до присоединения к деревне по цене земель сельхозназначения. Но сделано это было без межевания поместий, т.е. "одним куском". А когда было выполнено межевание и земельные участки поместий были предварительно поставлены на кадастровый учёт со статусом "временные", оказалось, что для регистрации этих участков Росреестром требуется заплатить госпошину 15.000 рублей за каждый участок, раз они оформляются на юр.лицо, а всего госпошины нужно заплатить *1 200 000 рублей*, т.к. участков в поселении 80... ☺ Потому что любой раздел – это оформление новых участков и новых прав на эти участки. **Госпошлина 15000 руб. за каждый участок**⁴⁴. ЗАЧЕМ, если можно оформить на физ.лицо и уплатить госпошину 200 рублей?

3. И ещё один вопрос – **налогообложения и кадастровой стоимости**. Известна, например, ситуация в Калужской области у поселения "Ковчег", который получил статус деревни и после этого территорию Ковчега предварительно отнесли к зоне ИЖС. А Ковчег свои 121 га в собственность граждан не оформил и по-прежнему арендует их у района одним куском на НП. Теперь вопрос: *какова будет кадастровая стоимость земельного участка, целиком оформленного как ИЖС, в черте населённого пункта? И какая за него будет арендная плата или земельный налог?* При расчёте оказалось, что у Ковчега после завершения перевода в земли населённых пунктов

⁴⁴ См.: подпункты 22, 24 п.1 статьи 333³³ Налогового кодекса РФ (часть вторая).

кадастровая стоимость земельного участка 121 га будет превышать 300 миллионов рублей, а размер ежегодной арендной платы будет составлять 1 миллион 380 тысяч рублей, а в расчёте на каждое поместье – примерно 17.000 рублей в год. *И это при нынешних ставках арендной платы и поправочных коэффициентах. А кадастровая стоимость раз в 3 года может увеличиваться. Раз в 5 лет пересчитать кадастровую стоимость – это уже обязанность.* Получается, ежегодная арендная плата после перевода в земли населённых пунктов будет сопоставима с суммой, за которую сейчас можно в собственность весь земельный участок Ковчег купить, пока он ещё со статусом "для сельхозпроизводства" и в категории земель сельхозназначения (2 156 934 руб., т.е. 27 000 на каждое поместье). Однако в НП "Ковчег" не рассматривают такой вариант, т.к. принципиально не хотят оформлять в Ковчеге землю в частную собственность. И ситуация складывается чрезвычайно интересная – арендная плата 1 380 000 рублей в год жителям Ковчег не понравится, выкуп земли в собственность НП по цене 300 000 000 рублей вообще нереален, а для выкупа земли по льготным расценкам (под строениями) нужно сначала **оформлять строения** – а для этого сперва все равно земельные участки за гражданами оформить надо... Размежевать, оформить, предоставить...

Вот такие вот вылезают аспекты. Поэтому считаю, что вам целесообразнее:

1) или с самого начала писать в администрацию заявления о предоставлении земельных участков от физических лиц;

2) или взять всю землю на одного человека, заключив с ним свой [внутренний договор](#) как с "доверительным собственником", который потом, действуя от имени всех (*как агент*), размежует, оформит и раздаст эту землю каждому жителю поселения по решению общего собрания владельцев земельных участков⁴⁵.

Успехов вам в организации поселения и обустройстве вашей земли!



Василий, здравствуй!

Мы с ребятами проанализировали твои предложения по поводу получения земли, озвучили их в земельном комитете, с ними поговорили, и они нам

⁴⁵ Этот вариант более подходящ для тех ситуаций, когда земля изначально приобретается у частных лиц (приобретение паёв, раздробленных кусков и т.д.) и её временное оформление на одного человека (физ.лицо) становится фактически неизбежным делом.

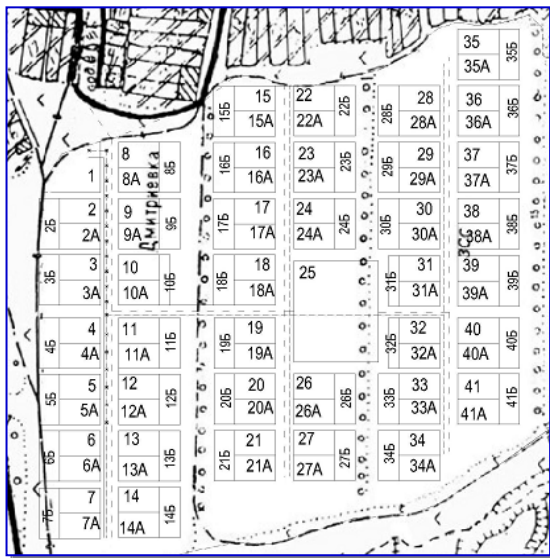
предложили брать землю в аренду под ЛПХ по 40 соток на брата (самый быстрый и простой вариант).

Сказали что коммуникации (свет, вода, дороги) проложат нам бесплатно только после "облагораживания" 75% участков (в их понятии это возведение дома), у нас же получается, что на 3 участка будет 1 дом, т.е. даже если все 14 семей за 3-5 лет построят дома, у нас будет введены дома на 30% участков. Ещё нас заверили, что в собственность мы сможем выкупить земли только при условии строительства дома, т.е. при любом раскладе в лучшем случае у нас будет 2 участка по 40 соток в аренде и 1 в собственности.

Потом нам намекнули, что если мы дальше будем тянуть, то землю могут отдать под тепличный комплекс, и мы подали заявления на ЛПХ от физ.лиц (3 участка по 40 соток).

Теперь у нас на поместье получается три арендатора. Можно сделать какой-то документ, чтобы один человек мог представлять интересы оставшихся двух арендаторов по земельным вопросам? Может, доверенность?

Нужно ли нам НП и для чего его можем использовать? Мы документы подготовили, но ещё не регистрировали.



Иван Самофалов



Иван, здравствуй! Чтобы один человек представлял интересы двух остальных, можно заключить **договор простого товарищества** ([гл. 55 ГК РФ](#)), причём на любой необходимый вам срок. Такой договор может быть заключён даже бессрчным ([ст. 1051 ГК РФ](#)). *Доверенности сейчас тоже могут выдаваться на любой срок (п.1 ст. 186 ГК РФ)* – хоть на 10 лет, хоть на 100 ☺. Но они выдаются нотариусами, обойдутся вам дюже дорого... А договор простого товарищества вы можете "изготовить" самостоятельно (по любому образцу в Интернете). При этом включить в него и многие другие вещи, которые вам важны.

Подписывать такой договор должны арендаторы каждого поместья (т.е.: ты – как арендатор 40 соток, твоя жена – арендатор 40 соток, и мама – арендатор 20 соток), после чего ты сможешь представлять их интересы и действовать от имени всех. *При этом можно сделать и так, чтобы каждый из вас имел право действовать от имени всех.* Доверенность от нотариуса для этого не нужна: полномочие совершать сделки от имени всех товарищей удостоверяется доверенностью, выданной ему остальными товарищами, и самим договором простого товарищества, совершенным в письменной форме ([ст. 1044 ГК РФ](#)).

НП в поселениях РП обычно используется для представительства интересов граждан, их самоорганизации (особенно на начальном этапе) и создания своеобразной защиты от внешнего мира. Для удобства оформления земель сельхозназначения их собственником также иногда делают НП, ДНП, СНТ или какое-либо другое юридическое лицо. В вашей ситуации (земли населённых пунктов) юр.лицо как таковое вам не нужно, раз земля даётся физ.лицам. Но вы всё равно КОЛЛЕКТИВ и многие вопросы для вас важны, чтобы люди придерживались основных принципов жизни в коллективе. *Уклад поселения РП, принципы добрососедства, взносы на строительство и содержание общего имущества – для этого обычно и создают НП.* Но всё это можно делать без создания НП, а просто на основе [гражданско-правового договора](#), заключаемого будущими помещиками как физическими лицами (гражданами). В данном случае вам просто просится **договор об организации поселения РП** либо **договор простого товарищества**. Найдите такие договора в Интернете или на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru/>, а если понадобятся какие-то доработки, я постараюсь вам с этим помочь.

Муниципальная земля предоставлена в аренду ООО, а мы хотим её купить. Как это сделать?

Здравствуйте, Василий! У нас такая ситуация. Часть земель у нас уже выкуплена для поместий. Но большая часть, 72 га находится в середине поселения, и принадлежит ООО. Они занимаются посадкой сахарной свеклы и на этом поле сажают пшеницу. Эта земля находится у них в долгосрочной аренде. Но они готовы с нами сотрудничать.

Могли бы Вы нас проконсультировать, как нам лучше поступить? У нас есть конкретные вопросы:

1. Условия **выкупа муниципальных земель сельхозназначения**, находящихся в длительной аренде у ООО? Если же мы можем всё-таки как-то оформить в аренду, то можем ли мы её перевести в собственность или выкупить?

2. ООО «Отрада». Они **арендаторы** этой земли. Но они готовы с нами сотрудничать, так как им неудобно на этой земле делать посадки. У них длительная аренда, земли муниципальные. В аренде у них эта земля уже давно. Но она находится в общем разделе земель. Вопрос: могут ли они выделить эту землю из общего массива земель? Или, может, возможен **отказ от аренды** в пользу третьих лиц?

3. Какое лучше нам оформить **юридическое лицо** или товарищество, чтобы без налогов? Мы вот думаем о простом товариществе. Но нужно понимание, может ли такое простое товарищество участвовать в любых операциях с собственностью земель, например – продавать, покупать, и как это будет отражаться на налогах? И если у нас возможно создать **простое товарищество**, то как лучше составить договор простого товарищества. И возможно ли в пункты договора внести – **обременение земли**?

Ух! Надеюсь, я понятно объяснила. Если есть вопросы, Вы напишите. Я сама в таких вопросах не сильна. Но общими силами мы найдем ответ 😊

Наталья Расчёсова, ПРП «Междуречье» (Орловская область)



Добрый день!

По выкупу муниципальных земель с/х назначения, арендуемых ООО, вижу два варианта. **Первый – переуступка права аренды.** Механизм: ООО подаёт заявление в администрацию района как собственнику земли, и получает согласие КУМИ на переуступку права аренды на ваш коллектив. Далее вы подписываете с КУМИ договор аренды и становитесь арендатором этой земли. Минусы этой схемы: ваш коллектив должен иметь юр.лицо, причём это юр.лицо должно быть сельскохозяйственного профиля, чтобы администрация согласилась переуступить землю⁴⁶. Второе – вы получите доп.отношения с администрацией, это всегда лишняя зависимость и риски, а землю вам всё равно надо будет выкупать из аренды в собственность.

Второй вариант – выкуп земли ООО с последующей продажей вам. Механизм: ООО подаёт в администрацию заявление о выкупе

⁴⁶ Хотя в Новосибирской области у поселения РП «Медунница» арендные права переоформили с Партнёрства на физлицо и слова против не сказали.

арендуемых им земель в частную собственность. Цена выкупа будет приравняться к их средней рыночной стоимости (указание [закона Орловской области № 331-ОЗ](#)). Это дешевле, чем выкуп по кадастровой стоимости. Далее ООО как собственник этой земли продаёт её вам. Вы становитесь собственником. Вопрос решён. Минусы этой схемы: вам следует сразу договориться с ООО о сумме передаче земли в вашу собственность, чтобы потом, когда ООО станет собственником, цена не увеличилась. Договорённость должна быть очень чёткая, лучше всего – письменная. Например, договор предварительной купли-продажи. Но лучше – *доверенность от ООО на вашего человека* и он сам занимается процедурой выкупа арендуемой ООО земли в собственность ООО, а далее сам продаёт эти земельные участки от имени ООО другому вашему человеку. То есть вы по-любому участвуете в этой схеме лично. Занимаетесь этой процедурой, возможно, даже несколько месяцев. Тогда всё получается как вам надо.

Все технические вопросы "раздела" земель (межевания, выдела, кадастрового учёта и др.) решаемы. Главное – ваше принципиальное намерение, пойти тем или тем путём. При первом варианте вам, вероятней всего, придётся создавать ЮЛ. Получать согласие администрации на переуступку аренды. При втором варианте вам не надо ЮЛ – ООО, как собственник земли, продаст её любому. Физ.лицу продаст. С физ.лицом вы можете заключить свой внутренний договор, как с "доверительным собственником". Что-то вроде агентского договора или инвестиционного. То есть делаете своего доверительного собственника Исполнителем, а себя – инвесторами-заказчиками и потенциальными собственниками. Заключаете с Исполнителем договор и поручаете ему как вашему агенту произвести выкуп конкретных земельных участков, их раздел, выдел, межевание, кадастровый учёт и передачу в собственность каждому "инвестору", вложившему свои деньги. По сути это договор об осуществлении инвестиционного проекта, или – договор об организации Родового поселения. При таком договоре вам ни создавать юр.лицо, ни налогов платить не надо. И вы все – участники этого договора – пользуетесь примерно такими же правами, как при договоре простого товарищества. Так как любые элементы поименованных в ГК РФ договоров можно в разном сочетании использовать и свои собственные потребности в них отражать. Образцы договоров есть на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru/>. Пользуйтесь! Обременения земли тоже можно договором ввести и в ЕГРП зарегистрировать.

Как получить землю под Родовое поселение, если вокруг в основном – земли лесного фонда?

Здравствуйте, Василий! Прошу Вас проконсультировать меня в некоторых юридических вопросах касательно организации нового Родового поселения, ну или хотя бы ссылки на конкретные статьи закона и Ваши статьи.

Мы хотим организовать новое Родовое поселение в Иркутской обл., г. Усть-Илимск, недалеко от посёлка Невон (конкретного места не выбрали, но взяли тот район за основу, учитывая ряд причин, устраивающие нас). Земли поселений там практически все заняты, далее вокруг идут *земли лесного фонда* (очень много вырубок). Для вывода из лесного фонда требуется много времени и усилий (быстрее выйдет закон о Родовых поместьях).

Подскажите, пожалуйста, какими юридическими инструментами мы можем воспользоваться для выбора конкретного места и постройки на землях лесного фонда Родовых поместий? Или нам всё же лучше или проще искать другие земли, например, сельхозназначения, или заброшенные дачные кооперативы и т.д. Если посоветуете варианты, не связанные с первым, то, пожалуйста, опишите юридические инструменты (статьи законов, Ваши статьи), которые смогут помочь нам в осуществлении нашей цели.

Артём Сатаров, Иркутская область



Добрый день! Основная информационная база по земельному законодательству и практике его применения находится на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru/>. Посмотрите там мои статьи в рубрике «Библиотека» и мои ответы на вопросы поселенцев по оформлению земли в рубрике «Практика». В рубрике «Законодательство» найдёте основные федеральные законы и кодексы, а также земельное законодательство всех субъектов РФ, в т.ч. Иркутской области. При поиске земли и определении правового статуса конкретного земельного участка здорово помогает публичная кадастровая карта в сети Интернет <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Проще всего консультировать, когда люди нашли конкретный участок земли и уже понятно, чей он и какой у него правовой режим. Допустим, вы найдёте **землю, которая будет находиться в государственной или муниципальной собственности**. Допустим, категории сельхозназначения. В этом случае вам будет нужно обращаться в местную администрацию с заявлением о предоставлении этого земельного участка (лучше всего – в аренду на 49 лет) для той или иной

цели. Допустим, *для ведения фермерского хозяйства*. Почему для КФХ? Это – самый простой способ для физ.лица получить большой земельный массив от государства. В Иркутской области фермерам могут дать до 200 га, из них до 50 га – бесплатно. Остальную площадь вы как арендатор бесплатно получите в собственность через 5 лет. Таковы ваши законы! Изучайте и пользуйтесь!

Второй вариант – попросить земельные участки *для ведения садоводства и огородничества*. По вашему [областному закону от 10.12.2003 г. № 63-ОЗ](#) размеры предоставления дачных, садовых и огородных земельных участков составляют от 4 до 50 соток. Соответственно, есть вариант получить гектар в случае предоставления одновременно садового и огородного участка. Но об этом надо договариваться. Обычно этот вариант вообще случается редко, вам же я говорю про него потому, что по вашему областному закону от 12.03.2009 г. № 8-ОЗ садовые и огородные участки предоставляются бесплатно всем гражданам. Так что права у вас есть. Осталось найти землю!

Если вокруг вас в основном **земли лесного фонда**. Вы и в этом случае имеете право на предоставление этих земель вам в аренду. Правда, уже без права их выкупа в собственность. Но если эту землю вам всё-таки дадут, вопрос о собственности вы можете решить через изменение категории земель или через [закон о Родовых поместьях](#). Допустим, вас это устраивает. Тогда просите эти земли у области (Департамент лесного хозяйства) или у конкретного арендатора, если лесной участок предоставлен ему. Что ему за эту землю держаться – лес он уже выпил. Ему же лучше, если все лесовосстановительные мероприятия вы возьмёте на себя и произведёте за свой счёт. Только договориться о цене вопроса – и всё, можно подписывать [соглашение о переуступке права аренды](#). Согласие арендодателя (Департамента) вы получите, если докажете ваши намерения сажать на этой земле леса. А вот насчёт построек не знаю, говорить об этом вообще или нет. Смотрите по ситуации. Постройки на землях лесного фонда – это либо хозяйственные строения для нужд лесной промышленности или лесной инфраструктуры, либо церкви, либо жилой дом лесника (ст. 21 ЛК). Садовые, дачные дома на землях лесного фонда запрещены (ч.2 ст.9 ФЗ № 201). ИЖС – тем более. Глупо? Возможно. В том случае, если вы пришли на вырубку или гарь, которая только по документам – лесной фонд. А так правило жёсткое. А перевод в другую категорию – это скорее для избранных, да и вообще – роскошь, которая не от вас зависит. Так что думайте. Нужен ли вам этот лесной фонд вообще. Но попробовать стоит, от переговоров с чиновником вам же хуже не будет.

Использование и охрана земель лесного фонда осуществляется исходя из следующих понятий:

- 1) Лес – это экологическая система
- 2) Лес – это возобновляемый природный ресурс
- 3) Лес – это принадлежность земельного участка

Это леса, которые подлежат освоению всеми видами использования (ст.25 ЛК РФ) в целях получения высококачественной **древесины** и других лесных ресурсов.

Леса по целевому назначению подразделяются

РЕЗЕРВНЫЕ

Это леса, которые могут использоваться в соответствии со статьями 102 – 107 ЛК РФ при условии сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов.

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ

ЗАЩИТНЫЕ

Лесные участки могут использоваться для:

- 1) заготовки древесины
- 2) заготовки живицы
- 3) заготовки недревесных ресурсов (мох, хворост, береста, камыш)
- 4) заготовки пищевых лесных ресурсов (орехов, грибов, ягод и др.)
- 5) переработки древесины и иных лесных ресурсов
- 6) выращивания посадочного материала лесных растений
- 7) сбора лекарственных растений
- 8) ведения охотничьего хозяйства
- 9) ведения сельского хозяйства
- 10) добычи полезных ископаемых
- 11) строительства водохранилищ и гидротехнических сооружений
- 12) размещения линейных объектов (ЛЭП, дорог, трубопроводов)
- 13) научно-исследовательской и образовательной деятельности
- 14) рекреационной и религиозной деятельности.

Лесные участки могут предоставляться гражданам и юридическим лицам на праве:

- 1) Аренды (до 49 лет)
- 2) Безвозмездного срочного пользования
- 3) Сервитута (ограниченного пользования).

Это леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины.

Использование резервных лесов допускается без проведения рубок лесных насаждений (ст. 109 ЛК РФ).

1. Леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях

- 1) Леса в гос. природных заповедниках
- 2) Леса на территории национальных и природных парков
- 3) Леса на территории памятников природы
- 4) Леса в гос. природных заказниках и др.

2. Леса в водоохранных зонах

3. Леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов

- 1) Леса в 1-ом и 2-ом поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
- 2) Защитные полосы лесов, расположенные вдоль ж/д путей и автодорог общ.пользования
- 3) Городские леса, зелёные, лесопарковые зоны
- 4) Леса, расположенные в 1-ой, 2-ой и 3-ей зонах округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей.

4. Ценные леса

- 1) Государственные защитные лесные полосы
- 2) Противозрозионные леса
- 3) Леса, расположенные в (полу)пустынных, лесостепных, лесотундровых зонах, степях, горах
- 4) Леса, имеющ. научное или историч. значение
- 5) Орехово-промысловые зоны
- 6) Лесные плодовые насаждения
- 7) Ленточные боры
- 8) Запретные полосы лесов вдоль водёмов
- 9) Нерестоохранные полосы лесов

Под какой вид целевого использования лучше всего просить [земли лесного фонда](#). Во-первых, посмотрите статью 25 Лесного кодекса РФ. Там – общий перечень всех видов использования земель лесного фонда. Есть там и "для ведения сельского хозяйства" ([статья 38](#)). Но это не хуторское сельское хозяйство имеется в виду. Это – сенокошение, выпас скота, пчеловодство, выращивание сельскохозяйственных культур и иная сельскохозяйственная деятельность⁴⁷. В принципе под это понятие подпадает и выращивание многолетних насаждений, плодовых, ягодных культур⁴⁸. Но вопрос упирается в право строительства жилого дома. По ЛК РФ строить можно только времянки. Так что смысл браться за земли лесного фонда будет лишь тогда, когда вы услышите чёткие заверения о поддержке вашего проекта вплоть до перевода этой земли в другую категорию. Тогда есть смысл браться за её освоение. И ещё один вариант – взять эти земли с прицелом на будущее, если вы не особо торопитесь. Взять в надежде, что выйдет [закон о Родовых поместьях](#) и ваша земля будет переведена под организацию Родового поселения. А пока сажать на ней лес и сады. А жить в бытовках⁴⁹. Ну, баньку на фундаментных блоках разрешат поставить. А может, увидят ваши леса и сады и закроют глаза и на капитальные постройки. Такое тоже может быть. Тут всё не от закона, а от его применения зависит.

⁴⁷ **С 1 марта 2015 года** гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд лесные участки могут предоставляться без торгов в **БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ** сроком до 5 лет на основании [пп.9 п.2 ст.39.10](#) Земельного кодекса РФ и [ст. 38](#) Лесного кодекса РФ. При этом проект освоения лесного участка не нужен ([ч.1 ст.88 ЛК РФ](#)), а материалы проектирования лесного участка можно подготовить и самостоятельно ([ч.6 ст.70.1 ЛК РФ](#)) по выписке из государственного лесного реестра ([ст. 91 ЛК РФ](#)), где и содержится необходимая для этого информация (пп. 1.3, 1.5, 1.8 Приказа МПР РФ от 30.10.2013 г. № 464).

⁴⁸ Правительством РФ утверждены несколько [Перечней сельскохозяйственной продукции](#), под которой, в частности, понимаются продукция цветоводства, садов, виноградарства, многолетних насаждений, семена деревьев и кустарников, семена в плодах, семена и саженцы деревьев и кустарников, лекарственные растения (возделываемые и дикорастущие), орехи культурные и дикорастущие и др. См.: Постановления Правительства РФ от 19.05.2007 № 297, от 25.07.2006 № 458, от 16.05.2001 № 383.

⁴⁹ Поскольку строиться и жить на землях лесного фонда всё равно потребуется, необходимо обратить внимание на некапитальные постройки, которые могут использоваться для пребывания или временного проживания людей. Это могут быть летние домики, вагончики, бытовки, беседки, теплицы, вегетарии, шалашы, землянки и их разнообразные сочетания. Например, кто-нибудь может построить капитальный шалаш из жердей типа "юрта" или "чум". Каркас укрыть геотканью или засаманить. А кто-то сообразит построить дом типа "Лисья нора". Сверху земля – никакой спутник не увидит. Прописки, конечно, в таких постройках ожидать не стоит. Но жить в комфортных условиях в таких "экодомах" можно вполне.

Есть во Владимирской области такой прецедент. В поселении РП "Заветное" (одно из полей "Родного") один предприимчивый житель взял в аренду 5,5 га земель лесного фонда для *осуществления научно-исследовательской и образовательной деятельности*. Это – [статья 40 ЛК РФ](#). Арендная плата у него за эти земли – 5 рублей 95 копеек в год. Но у него на этой земле растёт будущий ботанический сад. Он посадил на ней такое разнообразие многолетних и краснокнижных насаждений, что этот проект вынуждены были признать "научно-исследовательской деятельностью". Помогал ему в этом Анатолий Орлов из Белоруссии. И ещё – человек этот получил статус ИП и местную прописку. Только после этого ему эту землю дали. Он прошёл всю процедуру – выписка из гос.лес.реестра, проектирование лесного участка, проект освоения лесов, его экспертиза, утверждение, согласования, аукцион, договор – и плюс ещё арбитражный суд. Но после всего этого он и лес от Департамента лесного хозяйства получил, и ещё соседние 12 гектаров сельхозназначения от главы района получил. А живёт он в поместье, на территории "Заветного", на участке, который у него в собственности. Так что даже он на землях лесного фонда – не строится. Пока это единственный пример по землям лесного фонда, который я знаю.

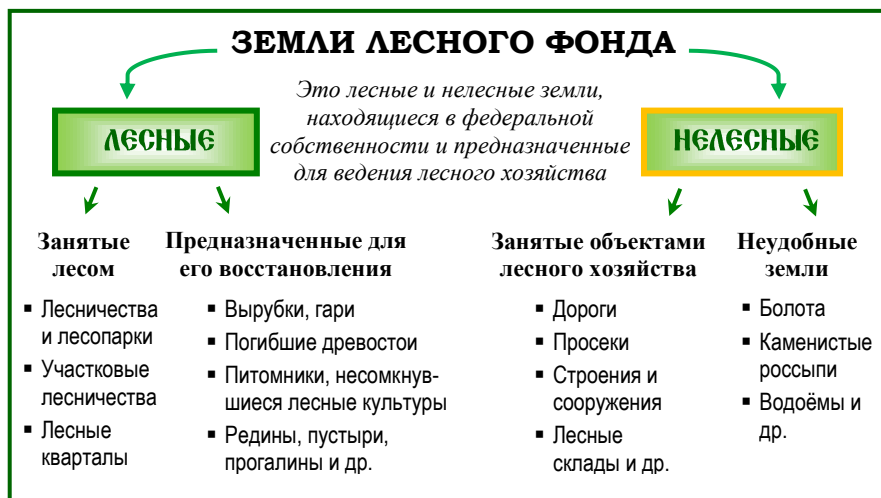


Почему на землях лесного фонда, которые по документам – леса, а на деле давно уже – не леса – гражданам России нельзя жить и строиться – это отдельный большой вопрос. Надеюсь, что вскоре он будет решён с помощью [Закона о Родовых поместьях](#). Пока же государство придерживается Лесного кодекса РФ, написанного не в защиту российских лесов, а в защиту интересов расхитителей российских лесных ресурсов. Мы имеем дело с сознательным отчуждением граждан России от собственных природных ресурсов в интересах хозяев американского и европейских государств, принявших решение о сохранении потребительски-паразитического образа жизни и получении сверхприбылей за счёт нашего государства. Управление этим процессом до сих пор ведётся из-за рубежа. Пресечение этой ситуации, предоставление гражданам России доступа к российской земле и российским лесам – это, на сегодня, один из важнейших государственных вопросов, [вопрос восстановления нашего суверенитета](#), сохранения наших природных богатств, обеспечения продовольственной, экологической и национальной безопасности. *Это преступление, что сегодняшний Лесной кодекс заключается в двух словах: спилить и продать.* И тяжесть этого преступления не уменьшается, а увеличивается от того, что оно совершено под давлением руководителей иностранных государств. Настанет и их черёд нести ответственность за свои деяния как за преступления международного характера.

Каждый гражданин России имеет право жить в благоприятной окружающей среде и дышать воздухом леса, который он посадил собственными руками. Каждый государственный служащий обязан содействовать гражданам России в реализации их конституционных прав. Эта обязанность распространяется и на те ситуации, когда граждане России намерены осуществлять свои права действиями, которые хотя ещё и не предусмотрены действующим законодательством РФ, но не противоречат его основным принципам и будут способствовать совершенствованию среды обитания. **Сегодня федеральной власти нужны государственные служащие-патриоты, любящие свою страну и искренне стремящиеся к её процветанию.** Поэтому чиновников, которые сегодня будут предоставлять землю под поселения Родовых поместий, завтра будут назначать министрами, а губернаторам – давать медали. Ваша задача – понять эту вещь самим и донести это понимание до тех, с кем вы будете общаться. Если вы действительно захотите вернуть себе свою Родовую землю, вы сумеете сказать: *«Мы хотим создать здесь свою Родину.*

Предоставив людям землю как Родину, ты и покажешь, что ты – государственный служащий, мысль которого работает на уровне государственного масштаба, а сердце – любит свою страну».

Лесной участок, пущенный под сплошную вырубку, должен быть отнесён к землям лесного фонда, не покрытым лесом, но предназначенным для его восстановления ([п.1 ст. 101 ЗК РФ](#)). Значит, предназначение этой земли согласно законодательству и документам совпадает с тем предназначением, которое даёте этой земле вы. Но вы будете иметь дело с чиновниками. Поэтому ваши намерения должны выразиться в документальной форме в виде **детального проекта лесовосстановления, которое будет осуществляться в виде обустройства Родовых поместий**. А договорённость с Департаментом лесного хозяйства о поддержке вашего проекта должна лечь на бумагу и превратиться в конкретные условия договора аренды. Например, будет правильным, если арендодатель возьмёт на себя обязанность обеспечить граждан, обустраивающих Родовые поместья, бесплатным посадочным материалом из лесопитомников и саженцами редких и исчезающих растений, занесённых в Красную книгу РФ. А вы, со своей стороны, возьмёте на себя обязанность обеспечить их высадку, уход и постоянное процветание.



По сути, вопрос стоит в том, чтобы признать деятельность граждан по обустройству Родовых поместий на не покрытых лесом землях лесного фонда разновидностью лесовосстановления, лесоразведения и воспроизводства лесов ([ст. 61](#), [62](#), [63](#) Лесного кодекса РФ). В отсутствие

закона ответственность за решение этого вопроса ложится на правоприменителя, который должен опереться на основательные документы, чтобы решить этот вопрос в вашу пользу. Поэтому будет правильным, если в вашем проекте организации и обустройства поселения (*проекте лесовосстановления, проекте освоения лесов*) будут предусмотрены:

- сплошная лесополоса вокруг всего поселения;
- живая изгородь из лесных и других многолетних насаждений по периметру каждого поместья;
- подробный состав высаживаемых лесных и иных многолетних насаждений;
- ваши обязательства засадить этими насаждениями не менее 60 % площади каждого земельного участка (Родового поместья);
- ваши обязательства по использованию этих земель без права заготовки древесины;
- ваши гарантии сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов, которые вырастут на этой земле;
- процентное или количественное ограничение площади земли, отводимой под жилую и хозяйственную застройку (например, не более 10 % площади каждого Родового поместья);
- процентное или количественное ограничение площади земли, отводимой под инфраструктуру поселения;
- ориентированность на возведение индивидуальных жилых домов и жилых строений автономного типа, не требующих подведения сетей инженерно-технического обеспечения.

Вы должны учесть, что в случае реализации этого проекта вы будете первые, кому предоставят земли лесного фонда для организации поселения Родовых поместий. Поэтому я моделирую правовые инструменты для данной ситуации исходя не столько из существующего законодательства или практики его применения (практики нет), сколько исходя из логики самой правовой ситуации, требующей для своего решения именно таких решений, путей и средств. Но именно так и творится право. Всегда находится кто-то первый, который не знает о том, что это невозможно. Он просто идёт и ДЕЛАЕТ. И у него – ПОЛУЧАЕТСЯ, получается потому, что он очень сильно в это – ВЕРИТ.

Веры, стремления и сил для претворения вашей мечты!

РАЗДЕЛ 2. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ

Есть земля сельхозназначения. Хотим создать новое поселение!

Здравствуйте! Прочитал Ваши комментарии и пояснения на сайте по поводу строительства жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения. Хотел бы задать Вам ряд вопросов.

В собственности нашего юр.лица имеется земельный участок 90 га из земель сельскохозяйственного назначения. Возникает вопрос – что дальше?

В планах создать все условия с точки зрения закона для дальнейшего освоения – индивидуального жилищного строительства. Так вот думаем, как же нам дальше перевести 90 га из земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий – естественно, желательно под ИЖС.



Согласно существующему земельному законодательству РФ для возведения индивидуальных жилых домов земельные участки должны быть оформлены под один из 4-х видов разрешённого использования (РВИ):

1) **Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).** Это самый дорогой по кадастровой стоимости РВИ. Он устанавливается только на землях населённых пунктов, в основном – в городах и посёлках городского типа. Встречается в сёлах и деревнях, но реже, т.к. там применяется другой РВИ:

2) **Для личного подсобного хозяйства (ЛПХ).** Этот РВИ так же, как и ИЖС, даёт гражданину право возведения жилого дома, но только если сам земельный участок находится в черте населённого пункта (встречаются полевые участки ЛПХ, и там строить жилые дома не разрешено). Кадастровая стоимость земельных участков ЛПХ и земельный налог на них не так высоки, т.к. ЛПХ всегда предполагает не только застройку, но и осуществление сельскохозяйственной деятельности. Эта деятельность регулируется в общих чертах [Федеральным законом "О личном подсобном хозяйстве" от 07.07.2003 г. № 112-ФЗ](#). Основная масса граждан России под этот закон не попадает, т.к. мы в основном почти все – горожане. А горожанам принято предоставлять земельные участки –

3) **Для ведения садоводства, или**

4) **Для ведения дачного хозяйства.**

Если земельный участок оформляется под садовое или дачное хозяйство, то на нём можно возводить жилые дома (или жилые строения) даже если сам участок останется на землях сельскохозяйственного назначения. Основная масса садовых и дачных участков как раз там и находится. Но садовых участков у нас в России совокупно роздано почти на 1 млн. гектаров, а дачных – всего лишь на 19 тысяч га. Дело в том, что исторически садовые земельные участки предоставляли всем жителям городов (хотя и по 6 соток), а вот дачные земельные участки (10 – 15 соток) предоставляли не всем, а только элите: генералам, офицерам, учёным, артистам. При этом на дачном земельном участке можно было построить индивидуальный жилой дом. А на садовом участке – только *жилое строение*. Понятие "жилое строение" в законе не расшифровывалось, но на практике понималось как "малокапитальное", не обеспеченное необходимыми для полноценного проживания удобствами (чтобы нельзя было жить и зимовать). А раз в нём нет удобств, то, стало быть – без права прописки. При этом на дачных участках прописка была разрешена всегда. На садовых же участках прописка стала возможно только недавно и то благодаря двум [Постановлениям Конституционного Суда РФ](#) (от 14 апреля 2008 г. № 7-П и от 30 июня 2011 года № 13-П). Таким образом, в настоящее время юридической разницы между "садовым" и "дачным" земельным участком по сути нет. А вот история у них совсем разная. Это может оказывать влияние и на сегодняшнюю практику.

Таким образом, в вашей ситуации наиболее оптимальный вариант – это **изменить разрешённое использование земельного участка на "ведение садового хозяйства" или "ведение дачного хозяйства"**. В настоящее время многие коттеджные посёлки оформлены именно так, и это, пожалуй, единственный приемлемый вариант, если рядом нету какого-либо населённого пункта, чтобы присоединиться к его границам. Все вопросы изменения разрешённого использования земли решаются в местной администрации⁵⁰ ([пп.3 п.1 ст.4 ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ"](#)); при этом решение об изменении РВИ подписывается главой администрации, а вся основная подготовительная работа проводится с его заместителем (обычно – председателем КУМИ) и архитектурой.

Дело тут ещё в том, что согласно [Федеральному закону № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объеди-](#)

⁵⁰ В администрации сельского поселения или администрации района.

[нениях граждан](#)", ведение садового или дачного хозяйства осуществляется гражданами в составе созданного ими некоммерческого объединения – например, огороднического некоммерческого кооператива, садового некоммерческого товарищества (СНТ), дачного некоммерческого партнёрства (ДНП). Ведение садового или дачного хозяйства в индивидуальном порядке рассматривается как исключение и обычно в тех случаях, когда гражданин желает выйти из уже созданного СНТ или ДНП ([ст. 8 ФЗ № 66](#)).

Таким образом, получается, что для изменения РВИ земельного участка такой площади (90 га) на "ведение садоводства" необходимо **предварительно создать само СНТ**. А поскольку территория СНТ или ДНП подчиняется определенным градостроительным требованиям и нормативам, то закон ставит второе условие – на территорию СНТ (ДНП) должен быть разработан и утверждён **проект планировки территории** ([ст. 32 ФЗ № 66](#)). Это документ типа генерального плана и его утверждает архитектура. А разработка и изготовление этого проекта стоят определённых денег. Чётких расценок по РФ нет, но в среднем такой проект может обойтись в несколько сот тысяч рублей. У кого-то выходит и в миллион. Есть, конечно, способы удешевления стоимости ("свой" архитектор и др.) и во многих поселениях РП их применяют, и бывает, что проект всего в 50 000 обходится. Но для создания коттеджного посёлка такие приёмы могут и не сработать, т.к. в администрации обычно сразу чувствуют, на чём они могут поживиться, и требуют от заказчиков, чтобы они изготавливали проект только в определённой проектной организации. А там уже приняты определённые расценки и получается, что ты вынужден оплачивать так, как тебе скажут, иначе главный архитектор просто не утвердит сам проект.

Таким образом, получается, что для изменения разрешённого использования земельного участка 90 гектаров на "ведение садового хозяйства" необходимо:

1) Зарегистрировать Садовое некоммерческое товарищество. Для этого необходимо подготовить *Устав СНТ и пакет сопроводительных документов в налоговый орган на регистрацию*. Учредителями СНТ должны быть трое человек, и хотя бы один из них (например, будущий Председатель СНТ) должен иметь место жительства, которое и будет указано как место нахождения самого СНТ.

2) Заказать проект планировки территории СНТ в проектной организации, согласовать его со всеми заинтересованными служ-

бами и утвердить проект у главного архитектора. На этом этапе желательно произвести предварительную разбивку территории, подготовить геодезическую основу и начать строительство дорог с учётом требований СНиПов (ширина, кюветы, разворотные площадки и др.).

3) Получить решение главы местной администрации об изменении разрешённого использования земельного участка на "ведение садоводства". Для этого необходимо: подать заявление об изменении РВИ с предыдущими документами, принять участие в публичных слушаниях, получить положительный протокол публичных слушаний и само решение об изменении РВИ.

4) Произвести межевание земельного участка 90 га на земельные участки граждан и земли общего пользования (дороги, земли под коммуникациями, участки под строениями общественного назначения и т.п.). Для этого нужно: обратиться в геодезическую организацию, заключить с ней договор подряда на выполнение кадастровых работ, оплатить их услуги согласно расценкам и получить межевой план на каждый земельный участок.

5) Поставить все земельные участки на государственный кадастровый учёт (подать в земельную кадастровую палату заявление со всеми предыдущими документами и получить кадастровые паспорта на каждый земельный участок).

6) Зарегистрировать право собственности на каждый земельный участок за юридическим лицом либо (что значительно дешевле) **за его генеральным директором как физическим лицом** (подать в территориальный отдел Управления Росреестра по субъекту РФ заявления о государственной регистрации права собственности на земельные участки со всеми предыдущими документами, оплатить госпошлину и получить Свидетельства о государственной регистрации права собственности на каждый земельный участок).

7) Заключить договора купли-продажи или договора предварительной купли-продажи земельных участков с их будущими собственниками.

В чём выгода предварительных договоров купли-продажи. Не все покупатели земельных участков могут оплатить полную стоимость земельного участка сразу. Но если разнести эти платежи на несколько месяцев, например, на полгода или даже на год, то приобретение земли становится человеку по карману. Однако в течение этих нескольких месяцев он должен иметь на руках документ, гарантирующий получение земли в случае выполнения условия об оплате. Это и есть *предваритель-*

ный договор купли-продажи ([ст. 429 ГК РФ](#)). Выгода этого договора касается обеих сторон, так как продавец, во-первых, получает письменные гарантии получения денег, а во-вторых, передаёт право собственности на земельный участок только после полной оплаты его стоимости. Для обеспечения необходимой законности предварительный договор купли-продажи также можно регистрировать в ЕГРП, относя расходы на регистрацию за счёт покупателя земельного участка.

После передачи права собственности на земельные участки гражданам (покупателям) вопросы оформления земли перерастают в вопросы **оформления жилых домов**, которые будут возводиться на этих земельных участках. И вот на этом этапе жители посёлка почувствуют огромный плюс оформления земли не под ИЖС или ЛПХ, а под садоводство или дачное хозяйство. Дело в том, что согласно [Градостроительному кодексу РФ](#), для возведения жилых домов на садовых и дачных земельных участках разрешения на строительство не требуется ([п.1 ч.17 ст. 51 ГРК РФ](#)). Соответственно, разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию в данной ситуации тоже не требуется. Не нужно оплачивать и вызов БТИ для получения техпаспорта – достаточно самому заполнить Декларацию об объекте недвижимого имущества по [типовому образцу](#). Таким образом, вся процедура оформления жилого дома сводится к заполнению декларации, получению на дом кадастрового паспорта и регистрации права собственности на жилой дом в территориальном отделе Управления Росреестра ([ст. 25.3 ФЗ № 122](#)). Рекламное значение этого момента оформления земли можно использовать заранее⁵¹.

⁵¹ Крайне желательно при организации нового посёлка **организовать подведение электричества от ближайшего объекта электросетей** (ЛЭП, трансформатора и т.п.). При наличии такого объекта электросетевого хозяйства в пределах 500 метров до земельного участка, который нужно электрифицировать, подведение электричества производится за 550 рублей согласно [Постановлению Правительства РФ от 27.12.2004 № 861](#). (Если расстояние больше 500 метров, ЛЭП проводится по коммерческим расценкам и это намного дороже). При этом граждане как потребители вправе выбрать **способ** проведения электричества – *воздушной линией* или *подземным кабелем*. Если граждане не укажут в своих заявлениях желаемый ими способ проведения электричества, электросетевая организация как подрядчик выберет этот способ сама (п.3 ст. 703 ГК РФ) и это будет воздушная ЛЭП, обслуживание которой ей выгодней. При указании в заявке на подключение энергопринимающих устройств конкретного способа подключения к электросетям подрядчик будет обязан произвести подключение именно таким образом, т.к. договор энергоснабжения является **публичным** (п.1 ст. 426 ГК РФ) и отказаться от заключения этого договора он не вправе (п.3 ст. 426, п.1 ст. 432 ГК РФ).

После оформления права собственности на жилые дома желающие граждане смогут зарегистрироваться в них по постоянному месту жительства, т.е. получить "прописку". Эта возможность также увеличивает стоимость земли и имеет рекламное значение. Однако для обеспечения гражданам возможности прописки необходимо заранее позаботиться о **присвоении земельным участкам и возведённым на них строениям адресов**. Технически это будет делаться через подачу заявления в архитектуру или главе местной администрации о присвоении нумерации жилым домам и присвоении наименований – улицам. Инициировать такую процедуру можно в любой момент после появления самих земельных участков или жилых домов как объектов недвижимости. Однако наиболее оптимально было бы решить эти вопросы ещё на этапе утверждения проекта территории СНТ архитектурой. Но для этого и планировку нового посёлка необходимо продумать как следует.

При планировке территории посёлка было бы целесообразно отвести часть земельного участка 90 га под **небольшое озеро или пруд**, например, в центре посёлка или наоборот, на его окраине, рядом с лесом и подальше от основных дорог. Помимо очевидного комфорта для владельцев земельных участков, такой пруд и территория рядом с ним могли бы стать местом для игр детей, а значит, и местом для отдыха взрослых. Этот элемент посёлка хорошо бы сделать для его жителей от чистой души, не поскупившись на отведение 30 – 50 соток под территорию пруда и 1-2 гектаров под территорию отдыха. Однако и стоимость всей остальной земли такой элемент благоустройства увеличит весьма значительно. Технически устройство пруда производится экскаваторами за несколько дней и обходится от 40.000 до 120.000 рублей. Вынутый грунт вываливается на северную сторону и в дальнейшем используется под плодово-ягодные насаждения или огородные грядки.

Завершением проекта может стать **высадка небольшой лесополосы по периметру всего посёлка** из лесных и частично садовых насаждений. Эта естественная живая изгородь создаст для всего посёлка свой собственный внутренний микроклимат и ощущение уюта для его обитателей, что вызовет у людей желание жить в этом месте. Для ускорения формирования такой лесной изгороди в неё необходимо подобрать породы как быстрорастущих (клён, берёза, осина), так и наиболее долголетних деревьев (дуб, вяз, кедр).

Какие варианты строительства допускаются на землях сельхозназначения

Доброго времени суток, Василий!

После прочтения Ваших статей в газете "Родовая земля" "Путь Любодара" и "Закон для двоих" по поручению своих добрых соседей-помещиков пишу это письмо.

Наше поселение небольшое, всего 13 семей. Несколько лет назад мы оформили 4 пая земель сельхозназначения (сельхозпроизводство – пашни) общей площадью 21,7 га на двух полянах (получили по договору дарения). Земля наша находится возле с.Сары-Чумыш Новокузнецкого района Кемеровской области, право собственности оформлено на одного из нас. Какие предпринять дальнейшие шаги в оформлении своих земель, пока очень смутно представляем. Точнее, почти не представляем.

На землях сельхозназначения строиться нельзя. Но скоро будут слушания по утверждению генерального плана поселения Сары-Чумыш. Сегодня в отделе архитектуры района мы видели карту предварительного генплана, на ней есть два пая с одной поляны. Начальник отдела сказала, что на слушаниях мы должны заявить, что желаем, чтобы и второй участок был тоже включен в земли поселения, и с этим проблем не будет. А далее – что нам надо будет самим писать в Кемерово заявление о переводе земель сельхозназначения в земли поселения, основываясь на генплане.

В общем, мы не знаем, с какой стороны подступиться к оформлению, какие сделать шаги.

Сегодня имела приватную беседу в земельном (или кадастровом?) комитете с одной сотрудницей. Если мы раздробим участки на части, то вполне получается минимальный размер больше 1 га для земель сельхозназначения. Но как перевести участки в земли поселений? По закону, говорит, ЛПХ в землях поселений не более 25 соток (ну прям как в статье). Как вариант предложила оформить долевую собственность на землю без выделения в натуре. Чтобы при переводе видно было, что коллектив, а не один владелец. Но размеры наших участков разнятся, ведь мы мерили на глаз, явно участки не совсем равны по площади. А ведь уже живые изгороди высажены.

Еще высказывался вариант, чтобы выделить из участка помещика участок под ведение дачного хозяйства, остальное оставить в землях сельхозназначения. Налог на земли поселений ого-го. Хотя у нас большинство семей многодетные и пенсионеры, кажется, у них льготы по налогу.

Если это возможно, то просим помощи в консультировании. Работу готовы оплатить.

С уважением, помещики из поселения "Дети Солнца" возле села Сары-Чумыш.



Поселению "Дети Солнца" возле села Сары-Чумыш добрый день!

Рад, что в Кемеровской области есть наши поселения! И здорово, что земля вашего поселения уже находится у вас в собственности! Вы уже хозяева своей земли, это важно – а все остальные задачи решаемы, были бы воля и желание.

Наше поселение небольшое, всего 13 семей. Несколько лет назад мы оформили 4 пая земель сельхозназначения (сельхозиспользование – пашни) общей площадью 21,7 га на двух полянах.

Очень во многих поселениях Родовых поместий России (из наиболее известных – "Родное", "Ведруссия", "Родовое", "КалиновецЪ" и др.) земля тоже относится к категории земель сельхозназначения, вид разрешённого использования, как и у вас – "сельхозпроизводство" и их право собственности тоже образовалось из колхозных паёв. Каждое поместье сформировано в качестве самостоятельного земельного участка, с границами и кадастровым номером. Это очень важно – сформировать поместья как самостоятельные земельные участки, пока у вас сохраняется именно такой вид разрешённого использования (сельхозпроизводство). Только при этом виде разрешённого использования (РВИ) нет никаких ограничений по минимальным и максимальным размерам земельных участков. Многих подводных камней сможете избежать, если сначала земельные участки – размежевать, а потом – заниматься их переводом или изменением вида разрешённого использования.

Скоро будут слушания по утверждению генерального плана поселения Сары-Чумыш. Сегодня в отделе архитектуры района мы видели карту предварительного генплана, на ней есть два пая с одной поляны. Начальник отдела сказала, что на слушаниях мы должны заявить, что желаем, чтобы и второй участок был тоже включен в земли поселения, и с этим проблем не будет. А далее – что нам надо будет самим писать в Кемерово заявление о переводе земель сельхозназначения в земли поселения, основываясь на генплане.

Хорошо, что администрация идёт вам навстречу в вопросе оформления вашего поселения как населённого пункта. Если вас этот вариант действительно устраивает (кадастровая стоимость божеская, земельный налог по силам) – оформляйте генеральный план (с гектарной разбивкой земли) и идите по пути перевода земель в категорию населённых пунктов. Это самый прочный и самый надёжный вариант оформления

Родовых поместий в существующем правовом поле. Земельные участки Родовых поместий будут оформлены как личные подсобные хозяйства, налогов на выращенную продукцию для ЛПХ нет, а земельный налог вы впоследствии сами отмените, когда станете местными жителями и начнёте осуществлять территориальное общественное самоуправление (в рамках села Сары-Чумыш, а может быть, и отдельно) в соответствии со [статьёй 27 ФЗ № 131 "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ"](#). Конечно, к этому ещё надо прийти, но в перспективе (лет через 5-10-15) такие возможности есть.

Но как перевести участки в земли поселений? По закону, говорит, ЛПХ в землях поселений не более 25 соток (ну прям как в статье).

Максимальный размер земельных участков ЛПХ, которые могут находиться у одного гражданина (членов его семьи) на праве собственности (или праве аренды – не важно), у вас в области составляет 2.5 гектара на одно личное подсобное хозяйство. Вы не путайте размеры предоставления земельных участков и размеры обладания ими! Найдите свой [областной Закон "Об установлении максимального размера общей площади земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства" от 08.04.2004 № 20-ОЗ](#) и убедитесь сами – тогда и чиновников убедите. Чиновники, конечно, могут сказать, что это имеется в виду совокупная площадь нескольких земельных участков ЛПХ, а не 1 участок ЛПХ размером в 2.5 га. Другое препятствие – кадастровая стоимость гектара земли под ЛПХ в черте населённого пункта может оказаться непомерно высокой. Но тогда вы можете разделить гектар на 2 земельных участка – 10-15 соток ЛПХ и остальная площадь – земельный участок для сельскохозяйственного использования. Правовой режим данных земельных участков в границах населённого пункта по сути идентичен, жилой дом возводится на участке ЛПХ (маленькой площади), вся остальная деятельность (садоводство, кап.хоз.постройки, зелёные насаждения, пруды и т.д.) на обоих участках одинаковая, а кадастровая стоимость – разная, т.к. ЛПХ – это 2-ая группа РВИ, а сельхозиспользование – 15-ая, и она в несколько десятков (а то и сотен) раз меньше. Вот на таких условиях пусть переводят в земли населённых пунктов! Вот это действительно то, что вам надо.

На землях сельхозназначения строиться нельзя.

Вот здесь вы не правы, и очень серьёзно. **На землях сельхозназначения строиться можно**, только надо знать, как это делать правильно. Если ваши действия по переводу земли в категорию населённых пунктов объясняются именно тем убеждением, что "*на землях сельхозназначения*

строиться нельзя" – советую эти действия приостановить и очень хорошо подумать – **ДЛЯ ЧЕГО** вам нужен перевод в земли населённых пунктов, если есть минимум 4 варианта законного возведения гражданами капитальных построек на землях сельхозназначения:

1) Создание крестьянского (фермерского) хозяйства. Гражданин регистрируется в качестве ИП и просит изменить ему вид разрешённого использования – с "для сельскохозяйственного производства" на "для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства". Просто меняется вид разрешённого использования, никакого перевода в земли населённых пунктов не требуется. Земельный налог будет копеечный, а налог на выращенную продукцию первые 5 лет с фермера не взимается (потом можно просто отправлять нулевые декларации – мол, нет деятельности, нет и дохода, а раз нет дохода, то не с чего брать и налог). Размеры земельных участков КФХ у вас в Кемеровской области – от 1 до 40 гектаров, так что здесь вы проходите. Ну а постройки на своей земле фермер может возводить на основании [Федерального закона "О крестьянском \(фермерском\) хозяйстве" от 11.06.2003 № 74-ФЗ](#). Эти постройки – капитальные⁵². Прописываться в них нельзя, но жить-то можно! Чтобы их законно оформить, нужно обратиться к главе администрации с [заявлением о выдаче разрешения на строительство капитальной хозяйственной постройки](#) и, если в администрации спросят градплан, тут же подать 2-е заявление – [о выдаче градостроительного плана земельного участка](#). При необходимости (если спросят) заказать сам проект хозпостройки. Далее вызываете БТИ, делаете на строение кадастровый паспорт и несёте все документы в МФЦ (Управление Росреестра), где получаете на ваше строение Свидетельство о государственной регистрации права собственности. Минусом этого пути является то, что сейчас каждый ИП, в том числе и ведущий КФХ, должен ежегодно вносить в Пенсионный Фонд по 36.000 рублей. В связи с этим многие ИП отказываются от предпринимательства, тысячами сдают свои документы, а привлекательность КФХ резко падает.

⁵² В законе о КФХ указано право владельца участка КФХ возводить **капитальные строения. Хозяйственные и иные строения. Что значит – "иные"?** Жилые? Вот об этом-то закон и молчит. Когда закон молчит, ситуацию решают чиновники. Они могут закрывать глаза на фактически возведённые фермером жилые дома (не предъявлять требования об их сносе), но не могут признавать их в качестве жилых на бумаге и осуществлять в них прописку (регистрацию на ПМЖ), т.к. на это нет чёткого указания закона. В Государственной Думе РФ несколько лет рассматривается [проект ФЗ № 21184-6](#) о внесении изменений в закон о КФХ в части разрешения фермеру возводить на участке КФХ жилой дом. Но пока этот проект так и не принят.

2) Организация дачного некоммерческого партнёрства. Трое граждан из числа жителей вашего поселения (или больше, но трое – это минимум) выступают в качестве учредителей ДНП, регистрируют его Устав и переоформляют земельный массив под ведение дачного хозяйства. То есть – меняют вид его разрешённого использования, делают разбивку земельного массива на индивидуальные участки и общую территорию согласно СНИПам и утверждают у главного архитектора проект планировки территории ДНП. Далее каждый гражданин получает право возводить на земельном участке жилой дом (плюс иные капитальные строения) и регистрироваться в жилом доме по постоянному месту жительства на основании [Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"](#). Поскольку размеры дачных участков у вас в области от 4 до 15 соток (это размеры *предоставления* земельных участков из государственной собственности, а не *размеры обладания* земельными участками, *уже* находящимися в частной собственности), наиболее тонкий момент этого пути в том, чтобы земельный массив сначала размежевать на гектары, а потом поменять его разрешённое использование у главы местной администрации, либо заложить гектарную разбивку земли в проект планировки территории ДНП и утвердить его в районной архитектуре. По закону всё именно так и должно быть, просто вы, скорее всего, будете с такой просьбой у чиновников первыми, а создавать прецеденты – для этого всегда сила требуется. Зато потом вам не будут нужны разрешения на строительство – на дачных участках возводить дома можно свободно (п.1 ч.17 ст. 51 ГРК РФ) и регистрировать право собственности на них можно даже без БТИ, а просто на основании вами же составленной [декларации об объекте недвижимого имущества](#) (ст. 25.3 ФЗ № 122).

3) Организация садового некоммерческого товарищества. Та же самая процедура, и разрешения на строительство тоже не нужно, только земельный участок будет называться не дачный, а садовый, и постройки ваши будут называться не "жилые дома", а "жилые строения", а прописываться в этих жилых строениях можно на основании [Постановления Конституционного Суда РФ от 30 июня 2011 года № 13-П](#).

4) Возведение капитальных построек для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции без изменения статуса вашей земли на основании [пункта 2 статьи 77 Земельного кодекса РФ](#), то есть именно так, как сделали в поселении Родовых поместий "Родное" во Владимирской области. Там ведь тоже

земля относится к категории земель сельхозназначения, и вид разрешённого использования, как и у вас – "сельхозпроизводство". Вот они и применили [статью 77](#) Земельного кодекса РФ, по которой *"В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются... земли, занятые... зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции"*. Сделали люди это не от стремления воспользоваться какой-то юридической лазейкой, а просто жизнь заставила. Там ведь тоже сначала пытались оформить своё поселение как населённый пункт, получили кучу разрешений и согласований, сделали генеральный план, утвердили его во всех инстанциях и даже получили Постановление районного законодательного собрания об утверждении черты нового населённого пункта "Родное" – а потом на поселенцев началась атака. Решение об утверждении поселения "Родное" населённым пунктом депутатами законодательного собрания было отменено, и от имени главы района людям были предъявлены иски о сносе их построек как самовольно возведённых ([ст. 222 ГК РФ](#)). Вот и пришлось им отстаивать своё право жить и строиться на землях сельхозназначения в суде. **Все требования государства (о сносе самовольных построек, о привлечении граждан к административной ответственности за нецелевое использование земель сельхозназначения и др.) были признаны в суде незаконными и отменены, благодаря чему в поселении "Родное" сложилась очень любопытная ситуация:**

 Снос строений на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, уже невозможен;

 Возведённые строения, как юридически не существующие, налогом на недвижимость не облагаются;

 Земельный налог на участках "для сельскохозяйственного производства" – копеечный;

 Земельные участки не маскируются под дачи, сады или КФХ, а открыто именуются Родовыми поместьями;

 Никаких ДНП, Уставов, СНИПов, проектов планировки, генеральных планов и других элементов системы, за которые людей можно "взять за жабры", над поселением нет.

А поскольку у каждого жителя поселения его поместье оформлено в качестве самостоятельного земельного участка и передано в **частную собственность**, все находящиеся на земельном участке постройки, посадки, пруды и т.п. улучшения земли являются по закону

принадлежностями земельного участка и какой-то особой государственной регистрации прав на них никому не требуется (*всё, что на поверхности, и так принадлежит собственнику земли*). Поэтому регистрации возведённых построек в качестве жилых домов в "Родном" пока не произведено, т.к. за разрешениями на строительство там, похоже, никто так и не обращался, а если кто-то и обращался, то не оспаривал в суде отказ. Те, кому нужна прописка, регистрируются в общем доме в деревне Коняево. Соответственно, людей всё устраивает, мяч как бы на стороне государства – и теперь уже оно начинает к ним "подъезжать", предлагая их "оформить" и "зарегистрировать" (местной администрации ведь выгодно, чтобы у них прописалось более 300 местных жителей!), а люди им отвечают: "Хотите нас оформить – вот и давайте оформляйте нас как Родовые поместья!"



Таким образом, вы должны чётко понимать, что **Земельным кодексом РФ (п.2 ст. 77)** на землях сельскохозяйственного назначения **впрямую разрешено возведение строений СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОФИЛЯ**, предназначенных для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (склады, амбары, цеха, мастерские, конюшни, коровники и другие хозпостройки). Поскольку такие строения (практически все из них) являются объектами капитального строительства, для их возведения необходимо получить *разрешение на строительство* либо легализовать его по решению суда. **При этом закон не запрещает гражданину провести в сельскохозяйственное строение электричество, подвести воду, утеплить стены, поставить мебель, оборудовать его иными удобствами.** Можно сказать и больше: закон не запрещает гражданину использовать сельскохозяйственное по документам строение для постоянного или временного проживания. Многие так и делают. Сельскохозяйственный профиль данного строения никак не нарушается, так как проживание гражданина не мешает ему хранить в данном строении семена и инвентарь, выращивать рассаду и заниматься производством плодоовощных консервов ☺. Примерно такая аргументация и была использована жителями "Родного" в суде, и суд положил эти аргументы в основу своего решения⁵³.

А теперь, раз мы с вами живём и строимся на землях сельскохозяйственного назначения, важно с самого начала понять, что такое вообще – СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО. Это совсем не обязательно колхоз. Сельское хозяйство – это гораздо шире, чем некоторые обычно думают. И то, как они думают, не соответствует тому, что написано в законе. **Существует два основных типа ведения сельского хозяйства. Первый – промышленный, когда сельскохозяйственная продукция производится фермерами, колхозами и агрохолдингами, а люди проживают в городах. Это – агрохимическое сельское хозяйство. Второй – натуральный, когда сельскохозяйственная продукция производится гражданами, которые проживают в своих поместьях, усадьбах и хуторах. Это – экологическое сельское хозяйство. Проживание гражданина по месту производства сельскохозяйственной продукции – непереносимое условие этого типа ведения сельского хозяйства.** Отсюда и вытекает право гражданина строить свой дом на своей земле.

⁵³ См.: "Как в "Родном" построили дома на земельных участках "для сельхозпроизводства" – и их не смогли снести".

Вы же не застраиваете свою землю объектами капитального строительства сплошняком, вы всего лишь отводите какой-то небольшой процент площади земельного участка для возведения необходимых вам строений ради того, чтобы на остальной части земельного участка могла выращиваться сельскохозяйственная продукция⁵⁴. То есть в отношении земельного участка "для сельскохозяйственного использования", или – "для сельскохозяйственного производства" производство сельскохозяйственной продукции является *основным назначением* земельного участка, а строительство необходимых для этого зданий, строений и сооружений – *вспомогательным назначением* земельного участка. Такое строительство может допускаться при условии соблюдения разумного предела застройки земельного участка (не более 10 % его площади)⁵⁵ и если застройка данного участка напрямую не запрещается или не ограничивается требованиями действующего законодательства (охранные зоны газопроводов и электросетей, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, противопожарные расстояния от лесных массивов и т.п.).

Для документального установления факта наличия или отсутствия на вашем земельном участке подобных зон (они называются – зоны с особыми условиями использования земель) и их конкретного размера вы можете обратиться в управление архитектуры и градостроительства с тем, чтобы вам выдали *заключение о наличии (отсутствии) ограничений в использовании земельного участка* и определили ту часть вашего земельного участка, на которую запрещения и ограничения на строительство действительно распространяются. Чем вы убедите сами себя в наличии у вас права строительства на данном земельном участке вообще ☺. А после того, как главным архитектором этот факт будет подтверждён,

⁵⁴ Развитие сельских территорий невозможно без образования новых селений, и освоение сельскохозяйственной земли, которая пустует, образование новых усадебных и хуторских хозяйств – важнейшая потребность времени. Однолетние культуры на огороде, плодово-ягодные насаждения в саду, орехоплодные рощи (лещины, кедры), выращивание иных многолетних насаждений – это разновидность *растениеводства*, причём в наиболее перспективной форме **экологического сельского хозяйства – пермакультуры**... При этом семья, которая заводит такое хозяйство, получает ещё и водные биоресурсы для собственных нужд в пруду, грибы и ягоды в лесной части участка, свои дрова и собственный стройматериал из своих же деревьев, свои пастбищные и сенокосные угодья, поляны с разнотравьем, медоносы, пасеки... Таким образом, обустройство Родового поместья в форме ведения усадебного или хуторского хозяйства – это тоже форма "сельскохозяйственного производства", "сельскохозяйственного использования" земли.

⁵⁵ Это называется "коэффициент строительного использования земельного участка" (в органах архитектуры про это знают).

вы можете подать в администрацию сельского поселения [заявление о выдаче разрешения на строительство конкретного строения](#), указав в заявлении тот тип строения, который будет соответствовать виду разрешённого использования вашего земельного участка на момент обращения. То есть:

Если статус вашего участка будет:	Вы можете на нём возводить:
Для сельскохозяйственного использования	Капитальные здания, строения, сооружения для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции
Для ведения фермерского хозяйства	Капитальные здания, строения, сооружения (хозяйственные и <i>иные</i>)
Для ведения дачного хозяйства	Жилой дом (без разрешения на строительство)
Для ведения садового хозяйства	Жилое строение (без разрешения на строительство)

Вот так вот можно строиться на землях сельскохозяйственного назначения, и оформлять земельные участки безо всякого перевода в земли населённых пунктов, избегая непомерно высоких налогов и слишком сложных бюрократических процедур. А поскольку для оформления любого строения требуется сначала оформить сам земельный участок,

Земля наша находится возле с. Сары-Чумыш Новокузнецкого района Кемеровской области, право собственности оформлено на одного из нас. Какие предпринять дальнейшие шаги в оформлении своих земель, пока очень смутно представляем. Точнее почти не представляем.

думаю, что вам с этого и стоило бы начать –

1) провести межевание земельных участков

2) определиться с видом их разрешённого использования:

- Дачи/сады;
- ЛПХ и сельхозиспользование, либо другое (оставить всё как есть и ждать Закона о Родовых поместьях), и

3) принять на общем собрании решение о пути оформления вашей земли и способе её распределения между реальными собственниками.

В общем, мы не знаем, с какой стороны подступиться к оформлению, какие сделать шаги.

То есть сразу после *межевания* и постановки земельных участков на *кадастровый учёт* вам можно будет **заключить договора** (между нынешним "доверительным собственником" и каждым жителем вашего поселения) **о передаче земельных участков в собственность каждого их владельца** (с обременениями или без таковых, если отношения в вашем поселении строятся на доверии), *после чего граждане и приобретут право строительства на этих участках соответствующих зданий, строений и сооружений*⁵⁶. Это могут быть договора инвестирования, или договора купли-продажи, или договора дарения, или иные договора, по которым право собственности на поместье переходит к его реальному владельцу. При этом условия передачи земли в собственность в тех поселениях, с жителями которых я работал (Любодар, Миродолье, Благодарное, Лучезарное, Чистые истоки, Ведрусов град, Светодар и др.), хотя и отличались друг от друга, в целом составлялись очень похожими:

- 1) **проживание на земельном участке в течение определённого периода** ("испытательного срока") – обычно от 1 года до 3-5 лет;
- 2) **вложение в него труда** (высажена живая изгородь, высаживаются многолетние насаждения, возводятся постройки и др.)
- 3) **отсутствие претензий со стороны коллектива жителей поселения в связи с нарушением правил добрососедства, неуплатой целевых взносов и т.п.**

Если это возможно, то просим помощи в консультировании. Работу готовы оплатить.

Вы должны знать, что промежуточные варианты оформления земли (долевая собственность граждан, договора аренды, договора безвозмездного пользования и т.п.) возможны тоже, и в ряде поселений земля сейчас оформляется именно так. Но я вижу, что это всё – временное и решения вопроса о земле все эти полумеры не приносят, а просто раз-

⁵⁶ Права собственников земельных участков на использование земельных участков (подпункт 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса РФ): "Собственник земельного участка имеет право ... возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов".

витие поселения как бы "замораживается", и организаторы поселения варятся в своём собственном соку среди таких же по мировоззрению, как они сами, а люди с другим мировоззрением в это поселение просто не могут прийти. **На первых этапах развития поселения это здорово оберегает поселение от попадания людей нечистоплотных, неготовых и вообще случайных. Но когда этот этап растягивается на годы, а решения вопроса о земле всё нет... а поселение всё больше закрывается от мира, боясь, что к ним придёт кто-то с другими целями и сразу, немедленно, всё поселение от этого разрушится... вот тут и начинаются настоящие проблемы.** А там, где эта задача решается, и земельные участки распределяются между их реальными собственниками, в коллектив приходит много новых сильных людей, поселение расширяется за счёт соседних земель, и у него сразу появляются перспективы роста. И объясняется это очень просто: **истина-то – в соединении противоположностей!**



Поэтому, если ваше поселение готово к решению этой ключевой задачи – распределения земли между жителями поселения – я готов вам в этом помочь и все необходимые документы мы с вами можем разработать и как полагается оформить, а далее многие юридические

трудности снимутся сами собой, т.к. у каждого земельного участка появится его реальный хозяин, который и возьмёт за него ответственность перед соседями, государством и Вселенной в целом. Тогда ваша энергия перенаправится на решение реальных задач ваших семей и ваших Родов, а надуманные проблемы и навязанные вам чиновниками задачи сразу отпадут. Если вы решите идти в этом направлении, помощь в консультировании и составлении любых документов с моей стороны вам будет всегда.

Добрый вам ПУТЬ!

Строимся на полевых земельных участках ЛПХ

Здравствуй, Василий!

Меня внутри очень мучает вопрос, на который я уже несколько лет не могу найти вразумительный ответ. Поэтому и решил тебе написать. Два года назад я взял в аренду полевой участок земли под ЛПХ. По ФЗ о ЛПХ (ст.4,п.3): "Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нём зданий и строений". То есть в ФЗ чётко прописано, что на полевом участке ЛПХ строить вообще ничего нельзя, даже туалет (слово строение). Но почему-то в наших кругах считается, что строить можно, но только некапитально. Мы уже 2 года строим дом, он некапитальный – просто на камнях стоит. Но внутри у меня нет уверенности, что наши действия законны, а потому я боюсь этого вопроса от государственных органов, боюсь, что могут на этом основании отобрать землю или не продлить срок аренды (аренда закончится через год).

Мог бы ты мне подсказать, законны ли наши действия. И если мы уже допустили эту ошибку, нарушили действующее законодательство, то как мы можем себе помочь?

Илья Ясный, селение Родовых Поместий "Кедры Синегорья" в пригороде Нижнего Тагила



Илья! ЗДРАВСТВУЙ!

Рад, что вы есть и что вы строитесь! Строиться вам надо по любому, есть на это закон или нет. Вы себе теперь сами закон. Наши стремления и наша воля, если они способствуют СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ СРЕДЫ ОБИТАНИЯ, и будут законом.

Любой закон возникает из **ФАКТА**. Об этом ещё древние римляне говорили. Вот факты вы сейчас и создаёте. Такие факты, которые потом

никуда уже деть будет невозможно. Под которые потом поменяют и законы, и чиновников, и много ещё чего. Не те времена давно уже, чтобы бульдозерами у людей дома сносили. Штраф 2-5 тыс. рублей – вот и всё, что вам грозит в случае конфликта с местными властями. Но и то, если вы ситуацию до этого доведёте. А вы не доведёте, у вас наверняка отношения с властями хорошие. Правильно я утверждаю? ☺

Земельный кодекс РФ (п.2 ст.77), как более общий закон, даёт право возводить на землях сельхозназначения **здания, строения и сооружения**, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Закон о ЛПХ (п.3 ст.4) – закон специальный. Из перечисленного выше не позволяет возводить только "здания" и "строения". Следовательно – допускается возводить "**сооружения**". А они предназначены как для хранения продукции, так и для временного пребывания людей. Вот отсюда и ваши "временки".

Ну, в общем, если что вдруг и случится, тогда и начнёте юридические телодвижения предпринимать. **Попросите, например, разрешённое использование земли вам поменять.** К деревне присоединить, если есть она у вас близко, рядом. СНП или ДНП создать, если совсем уж вас достанут. А сейчас ничего делать не надо.

Любой генплан, любой проект планировки территории ДНП – это серьёзные деньги, гораздо более крупные, чем виртуальный штраф за нарушение закона о ЛПХ. И налоги потом земельные по несколько тысяч рублей в год. И юр.лицо содержать тоже недёшево многим обходится. Так что стройтесь как есть. Быстрее закон о Родовых поместьях примут.

Таких много поселений РП сейчас, которые на полевых участках ЛПХ строятся. "Благодать" в Ярославской области, например. "Родники" в Свердловской области... Так им, чиновники, наоборот, говорят: "Стройтесь, стройтесь поскорее, потом мы вас по факту переведём и узаконим. А пока не построились, ради чего нам копыа ломать? Ради полупустого поля?". Вот и весь разговор.

А аренду вам просто нужно будет в собственность перевести. Помню я, что в Свердловской области много **случаев бесплатного предоставления** гражданам земли в собственность предусмотрено. Так вы эти случаи посмотрите, может, под что и подпадёте. Вот и ЛПХ земля у вас, а ЛПХ там у вас, кажется, до 1 гектара можно в собственность бесплатно взять? :)

Законы-то посмотрите, областные, так может что и увидите :). Вот ссылки на сайт, где все они выложены:

<http://zarodinu-zaputina.ru/index.php/biblioteka/zakony-regionalnye>

Если что, звони! Будет надо когда, всегда вам помогу!

У нас зарегистрированное КФХ и мы хотим построятся. А нам разрешение не дают...

Доброго времени суток, Василий!

Извини, что я беспокою тебя, но для нашего РП и моей семьи это очень важный вопрос, на который, очень надеюсь, я получу исчерпывающий ответ, поскольку по этой схеме (если она реальна), возможно, пойдут все 30 семей нашего поселения “Богатырское”.

У нас зарегистрированное семейное КФХ. Земельный участок сельхозназначения в моей собственности, с разрешённым использованием для организации КФХ, площадью 4,3 га. Уже возведён рубленый деревянный дом площадью 8м х 6,5 м (идёт внутренняя отделка), фундамент столбчато-ленточный по технологии ТИСЭ, то есть ростверк – железобетонный фундамент над землёй.

В целях узаконить жилой дом в январе 2013 г. я обратилась к главе администрации и главному архитектору муниципального района со ссылкой на ст. 47 ГК РФ и ст.ст. 6 и 11 ФЗ от 11.06.03 г. № 74 “О крестьянском (фермерском) хозяйстве” **выделить** участок в размере 10 соток для возведения отдельно стоящего объекта капитального строительства и **дать разрешение на строительство здания (строения) капитального типа**, и построек хозяйственно-бытового назначения (хотя мне известно, что для таких построек разрешения не требуется) “для осуществления деятельности нашего КФХ, поскольку, – писала я – зарегистрированные в установленном законом порядке виды деятельности фермерского хозяйства требуют круглогодичного и постоянного присутствия членов КФХ на территории участка”. **К заявлению приложила** схему планировочной организации земельного участка; копию плана деревни; копии кадастрового паспорта, свидетельства о гос.регистрации права на земельный участок, выписки из ЕГРП о видах деятельности КФХ.

В заявлении я не упоминала, что *жилой дом* – для проживания фермеров, т.к. в прошлом году в райотделе архитектуры мне уже отказали в рассмотрении заявления, поскольку в этом первом заявлении присутствовало слово для “проживания”. Юрист администрации муниципального района, как и я, прекрасно знаем, что в законе от 11.06.03 г. № 74, в отличие от п.3 ст.4 ФЗ РФ “О личном подсобном хозяйстве”, запрета на строительство на земле с/х назначения нет. Но нет и упоминания в вышеуказанных нормах закона о КФХ о жилом доме для фермера.

В ответе главы администрации на второе обращение сказано: “Поскольку земельный участок у вас в собственности, раздел земельного участка осуществляется непосредственно собственником с привлечением кадастрового инженера” (это дословно). А главный архитектор, сославшись на ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, предложил мне “для получения разрешения на строительство представить ему: правоустанавливающий документ на земельный участок; градостроительный план земельного участка; а также проектную документацию на объект капитального строительства”!

Мои планируемые действия.

1. Испрашиваемый участок в 10 соток с моим домом примыкает непосредственно к землям населённых пунктов (к существующей деревне). Почему я это так указала для главного архитектора на схеме планировочной организации участка? Я в этом году планирую закрыть КФХ (платить в пенсионный фонд с 2013 г. по 36 тыс. руб. в год нет возможности) и в дальнейшем сменить в муниципалитете разрешённое использование с КФХ на “личное подсобное хозяйство”. Естественно, придётся разделить участок, оставив себе хотя бы 1,5 га (так как в Ивановской области для ЛПХ предел для одной семьи 2,5 га). Отмежую участок с домом в 10 соток и затем обращусь с заявлением в муниципалитет и, в дальнейшем, в правительство области об изменении категории земли этого участка в 10 соток на категорию земли поселений, то есть оставив эти 10 соток в общем массиве земли с/х назначения площадью в 1,5 га.

2. Или я межую участок в 10 соток с домом, затем приглашаю инженера БТИ, и оформляю техпаспорт дома, как незавершённое строительство?

Вопрос:

Правильные ли мои будут действия? И согласятся ли в субъекте Федерации на перевод 10 соток в категории поселения в общем массиве участка в 1.5 га сельхозназначения?

Если нет, то как мне лучше поступить (в какой последовательности), с учётом ныне действующего законодательства, поскольку в любом случае дальше находиться в статусе главы КФХ мне просто невозможно по материальным соображениям?

Обращаться в суд о признании права на жилое строение я не хочу, поскольку у нас нормальные отношения с муниципалитетом и главой сельского поселения (если они будут ответчиками).

С уважением, Ирина Крайнер – бард,
участник многочисленных Караванов любви (Ивановская область)



Ирина! Добрый день!

1. Вам в любом случае придётся **разделить земельный участок 4.3 га на два земельных участка** – 4.2 га и 0.1 га, если вы хотите произвести изменение его разрешённого использования или перевод в земли населённых пунктов. Поскольку участок 4.3 га находится в вашей собственности, вам действительно не нужно обращаться в администрацию за "выделением" земельного участка 0.1 га, т.к. *раздел земельного участка 4.3 га вы можете произвести самостоятельно*, на основании своего же решения о разделе земельного участка (п.5 ст. 11² ЗК РФ), обратившись к любому кадастровому инженеру (геодезической организации, межевику, БТИ) с предложением заключить *договор подряда на выполнение межевых (кадастровых) работ по разделу земельного участка* и образованию двух новых земельных участков. Поскольку в Ивановской области минимальный размер вновь образуемого участка в составе земель сельхозназначения (как и минимальный размер земельного участка КФХ) составляет 2 гектара – вам желательно сослаться на абзац 3 пункта 1 статьи 4 Федерального закона № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", которым устанавливается, что:

"Требования настоящего пункта не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации."

Для применения кадастровым инженером этой нормы к вашему случаю вам желательно предварительно *передать земельный участок в долевую собственность нескольких лиц* (заключить договор дарения долей в праве собственности), далее одному из них и выделить долю в *праве общей собственности* в земельный участок 0.1 га, обойдя таким образом установленные областью минимальные размеры вновь образуемых земельных участков. Соглашение собственников о разделе земельного участка (ст. 258 ГК РФ, п.3 ст.11.4 ЗК РФ) или о выделе из него доли (ст. 254 ГК РФ, ст. 11.5 ЗК РФ) принести кадастровому инженеру.

2. Что касается строительства. Поскольку в вашем случае для *принятия решения о выдаче разрешения на строительство согласно ч.7 ст. 51 ГРК РФ* действительно требуются:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) **градостроительный план** земельного участка ...
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) **пояснительная записка**;
 - б) **схема планировочной организации земельного участка**, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - г) **схемы, отображающие архитектурные решения**;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) **проект организации строительства объекта капитального строительства.**

вам придётся

1) либо получать все эти документы для получения разрешения на строительство на земельном участке с нынешним разрешённым использованием "для ведения КФХ";

2) либо менять разрешённое использование данного земельного участка на любой другой вид разрешённого использования – садоводство или дачное строительство (с сохранением категории земель сельхозназначения) либо личное подсобное хозяйство или ИЖС (с присоединением к землям населённых пунктов);

3) либо идти в суд по статье 222 ГК РФ, учитывая то, что таких исков сейчас подаётся много, и местная администрация к ним относится спокойно, а иногда даже не посылает в судебное заседание своего представителя и суд проходит в отсутствие ответчика, потому что ему этот процесс – "до лампочки".

В общем, выбор у вас есть. Посмотрите, подумайте и что-нибудь выбирайте. **А КФХ своё вы и так, в любом случае, можете закрыть, закрыть и никакие налоги никому не платить, а земельный участок с разрешённым использованием «для ведения КФХ» у вас всё равно останется – он же у вас в собственности и никто его у вас уже не отнимет ☺.** И вообще это обычная ситуация, когда КФХ как субъекта права (ЮЛ, ИП) нет, а КФХ как объект права (земельный участок, хозяйство) у людей есть. В нашем движении это типичная ситуация.

3. Что касается БТИ. БТИ вам в любом случае будет полезно *пригласить, а ещё лучше – самой к ним поехать, познакомиться и узнать их*

расценки на разные виды работ – они же не только технический (кадастровый) паспорт на постройку могут сделать, но и межевание земельного участка (раздел) могут произвести ☺, и схему планировочной организации земельного участка ("ситуационный план") подготовить, и проектную документацию подскажут, где подешевле заказать. Так что БТИ для вас сейчас – первый помощник. К ним и обращайтесь.

4. И ещё. Вам необходимо иметь в виду такой вид разрешённого использования земельного участка, как ["сельскохозяйственное производство"](#). Если вы покупали земельные доли, то этот РВИ у вас был изначально. В большинстве поселений РП он так и остался. Именно с этим РВИ в "Родном" построили свои дома и добились [судебного решения о невозможности их сноса](#). А в других поселениях предпринимаются попытки по оформлению возведённых под этим РВИ построек в качестве "капитальных сельскохозяйственных зданий или строений" по п.2 ст.77 ЗК РФ. По всем характеристикам деятельности на земельном участке этот РВИ дублирует КФХ, а вот налогов, как у КФХ, при "сельскохозяйственном производстве" нет, и максимальных размеров, как у ЛПХ (2,5 га), у сельхозпроизводства тоже нет. Так что, если будут какие-то осложнения с оставлением земельного участка 4.2 га в статусе КФХ после закрытия самого КФХ, вы всегда сможете поменять разрешённое использование КФХ на "сельскохозяйственное производство". Зачем вам какое-то ЛПХ, если есть сельхозпроизводство? Минимальная кадастровая стоимость, отсутствие ограничений по обладанию, есть возможность строительства (на тех же условиях, что и при КФХ), – чего ещё надо? А для возведения жилого дома и прописки в нём переводите в иной статус участок 0.1 га. А если вы ещё всем поселением за это возьмётесь, то от вас тем более никуда не денутся – либо к деревне со статусом ЛПХ припишут, либо проект планировки территории СНТ утвердят и вы на садовых земельных участках в составе земель сельхозназначения пропишетесь. На этот счёт и [Постановление Конституционного Суда РФ](#) есть.

Таким образом, последовательность действий у вас следующая:

- 1. Раздел земельного участка на два участка – площадью 4.2 и 0.1 га (договор – межевой план – кадастр – ЕГРП);**
- 2. Закрытие КФХ;**
- 3. Изменение разрешённого использования земельных участков;**
- 4. Легализация построек в административном или в судебном порядке.**

Строительство на землях сельхозназначения в водоохранной зоне

Добрый день!

Прочитал Вашу статью "Можно ли строиться на землях "для ведения КФХ"?", хотел получить микроконсультацию по своему случаю, если Вы согласитесь потратить на неё немного своего времени.

Не могли бы Вы взглянуть на прилагаемый план участка и сказать своё мнение о возможности застройки без разрешения с учетом воды и леса вокруг участка?

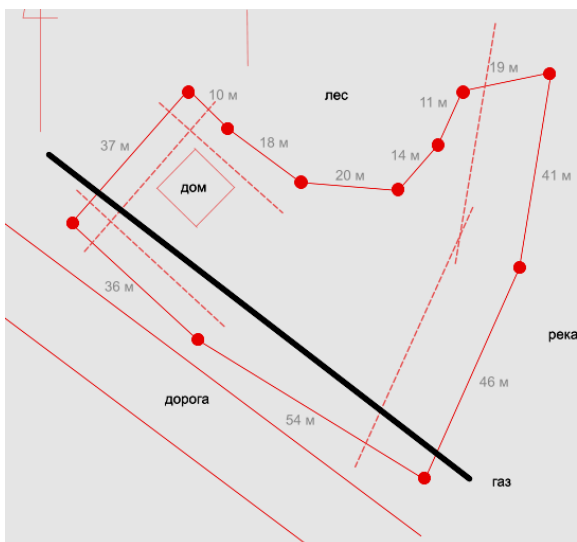
Участок – сельхоззона с ВРИ "для сельскохозяйственного производства", происхождение – выдел из колхозного пая. Площадь порядка 37 соток.

На плане я пунктиром отметил 5-метровые зоны от границы с лесом и соседом и 20-метровую береговую полосу общего пользования (кстати, участок в собственности с границей прямо у реки – около метра расстояние всего).

Очень интересно оказалось бы строиться без разрешений, но чтобы была хоть какая-то гарантия (или скорее основания), что всё это потом не заставят сносить. Наши финансы этого не переживут.

Река у нас – Чусовая, по Водному кодексу к самой крупной категории относится (при оценке по общей протяжённости). Правильно я понимаю, что нам ничего нельзя строить будет в прибрежной защитной полосе, которая до 50 метров может достигать? Участок весь находится в водоохранной зоне, но строительство в такой зоне законом не запрещается вроде как (с соблюдением некоторых вполне выполнимых ограничений).

С уважением, Вячеслав Анисимов.



Вячеслав! Добрый день!

1. Прежде всего вам необходимо установить, какие именно площади вашего участка попадают в *зоны с особыми условиями использования территорий*, где его застройка запрещается или ограничивается. Судя по вашей схеме, у вас таких зон минимум три:

- 1) водоохранная зона (включая прибрежную защитную полосу и береговую полосу);
- 2) противопожарный разрыв между планируемым к строительству домом и лесным массивом;
- 3) охранный зона газораспределительной сети.

Поскольку ваш земельный участок находится прямо у реки, для начала вам необходимо разобраться, какая именно у вас установлена *водоохранная зона*, каков её размер и что это для вас означает.

Водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

Пруд или обводнённый карьер, являющийся принадлежностью земельного участка, может находиться в собственности субъекта РФ, муниципального образования, юридического лица или гражданина.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются *водными объектами общего пользования* (общедоступными водными объектами). Каждый гражданин вправе иметь *доступ* к водным объектам общего пользования и *бесплатно использовать их* для личных и бытовых нужд.

Поверхностные водные объекты состоят из 1) поверхностных вод и 2) покрытых ими земель в пределах *береговой линии*.

Береговая линия (граница водного объекта) определяется для:

- 1) **моря** – по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды – по линии максимального отлива
- 2) **реки**, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднегодовому уровню вод в период, когда они не покрыты льдом
- 3) **пруда**, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды
- 4) **болота** – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Береговая линия

Береговая полоса (полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования) **предназначается для общего пользования.**

Ширина береговой полосы составляет **двадцать метров** (ст. 6 ВК РФ).

В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Водоохранными зонами являются территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ. На этих территориях устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Береговая линия

В пределах *береговой полосы* запрещается приватизация земельных участков (ч.17 ст. 27 ЗК РФ)

В границах *прибрежных защитных полос* запрещаются 1) распашка земель 2) размещение отвалов размываемых грунтов 3) выпас с/х животных (ч.17 ст. 65 ВК РФ)

В *границах водоохранных зон* запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств при отсутствии дорог или специально оборудованных мест, имеющих твердое покрытие (ч.15 ст. 65 ВК РФ)

БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА
20 м.

ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА
50 м.

ВОДООХРАННАЯ ЗОНА
100 м.

Ширина водоохранных зон устанавливается в размере:
Для **озера** – 50 метров
Для **водохранилища** – 50 м.
Для **рек или ручьев** протяженностью от их истока
- до 10 км – 50 метров
- от 10 до 50 км – 100 метров
- от 50 км и более – 200 метров
Для **моря** – 500 метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования транспорта) *береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них*, в т.ч. для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств (сервитут бечевника).

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет:
- 30 метров для обратного или нулевого уклона
- 40 метров для уклона до трех градусов
- 50 метров для уклона три и более градуса.

Вывод первый. Водоохранная зона может совпадать с **прибрежной защитной полосой**, а может её превышать. Конкретный размер той и другой желательно узнать в территориальном отделе Управления водного хозяйства, подав туда письменный запрос. Для составления такого запроса лучше обратиться к юристу, который сможет сформулировать его так, чтобы ответ был ясным и чётким. Вы должны понимать, что эта бумага одновременно будет являться основанием правомерности ваших действий в случае предъявления вам каких-либо требований (например, по [статье 8.42 КоАП РФ](#)) или возникновения споров. Во-вторых, полученный вами ответ будет рассматриваться органами архитектуры и администрацией сельского поселения, когда они будут принимать решения об изготовлении градостроительного плана земельного участка и выдаче разрешения на строительство.

Вывод второй. Само по себе **строительство в границах водоохранных зон не запрещается, а, наоборот, допускается** при условии оборудования объектов строительства сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды ([ч.16 ст. 65 ВК РФ](#)). Это означает, что возводимое вами капитальное строение должно быть оборудовано устройством для очистки (фильтрации) сточных вод. Конкретику желательно уточнить в территориальном отделе управления Роспотребнадзора, также направив им соответствующий запрос.

Вывод третий. Если бы ваша река использовалась для питьевого водоснабжения, вокруг неё были бы установлены **зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** ([п.2 ст. 43 ВК РФ](#)). Строительство промышленных объектов, объектов сельскохозяйственного назначения и жилищное строительство здесь действительно запрещается или ограничивается в соответствии с требованиями законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения⁵⁷. Однако, если зоны санитарной охраны действительно устанавливаются, сведения о них заносятся во все документы, в том числе в имеющийся у вас на руках кадастровый паспорт и свидетельство о праве собственности, дабы владелец мог знать, что в отношении его участка установлены ограничения в пользовании.

⁵⁷ См.: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02".

Насколько я понимаю, в ваших документах таких записей нет, потому что ваша река не используется для водоснабжения и никаких зон санитарной охраны у вас не установлено. Вы уже поняли: *водоохранная зона* – это одно; *зона санитарной охраны источников водоснабжения* – совсем другое. Не путайте эти понятия сами и не давайте путать другим.

Идём дальше. По вашему участку проходит **газопровод**, а территория вдоль трассы газопровода (на расстоянии 2 метров с каждой его стороны⁵⁸) является его *охранной зоной*. Здесь запрещается:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения⁵⁹;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- набрасывать, прибивать и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них.

Что же касается 5-ти метрового **отступа от границы с лесом**, то хорошо бы вам подтвердить эту цифру в Рослесхозе, т.к. по закону⁶⁰ противопожарное расстояние от хозяйственных и жилых строений до лесного массива должно составлять *не менее 15 метров*. Правда, это правило сформулировано нечётко, т.к. в законе говорится о строениях, которые расположены на садовых, дачных и приусадебных земельных участках. Однако для целей пожарной безопасности, эти правила вполне могут (и даже должны) применяться к строениям на иных участках, т.к. их смысл – не в указании РВИ, а в том, чтобы не допустить лесного пожара.

⁵⁸ Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

⁵⁹ В соответствии с таблицей 14 пункта 7.23 СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", утвержденных постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. № 78, нормативное расстояние от подземных газопроводов высокого давления до фундаментов зданий и сооружений составляет от 7 до 10 метров.

⁶⁰ Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (ч.1 ст.75, ч.15 ст.69)

Возможно, составители технического регламента просто не знали, что и при других РВИ можно строиться. В любом случае, попробуйте поговорить об этом в Рослесхозе – может быть, вам подскажут варианты.

2. После того, как вы документально обоснуете возможность и условия строительства на вашем земельном участке с учётом всех вышеозначенных зон, вам необходимо обратиться в управление **архитектуры и градостроительства** с тем, чтобы вам выдали *заключение о наличии (отсутствии) ограничений в использовании земельного участка* и определили ту часть вашего земельного участка, на которую запрещения и ограничения на строительство не распространяются. С учётом статуса вашего участка, ваша задача состоит не столько в том, чтобы строиться без разрешений, сколько в обосновании права строительства на данном земельном участке вообще. После того, как главным архитектором этот факт будет подтверждён, вы можете подавать ему заявление о выдаче *градостроительного плана земельного участка*, а далее – о выдаче *разрешения на строительство*. Однако сначала вам необходимо чётко понять, что именно допускается строить на землях сельхозназначения и какими положениями законодательства это регулируется.

Если в отношении земельных участков КФХ, ЛПХ, дач, садов и огородов вопрос о возможности строительства решается соответствующими одноименными законами, то в вашем случае (категория земель – **сельскохозяйственного назначения, РВИ – для сельскохозяйственного производства**) никакого специального закона, посвящённого "ведению сельскохозяйственного производства", не существует. Соответственно к вам будут применяться общие требования закона, каковые изложены в статье 77 Земельного кодекса РФ:

Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые **внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями**, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для **производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции**.

Получается, что законом напрямую разрешено возведение строений сугубо **СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОФИЛЯ** (амбары, сараи, коровники, склады, цеха, мастерские и т.п.). Поскольку такие строения (практически все из них) являются объектами капитального строительства, для их возведения необходимо получить разрешение на строительство. При этом закон не запрещает гражданину провести в сельскохозяйственное строение электричество, подвести воду, утеплить стены, поставить мебель, оборудовать его иными удобствами. Можно сказать и больше: **закон не запрещает гражданину использовать сельскохозяйственное по документам строение для постоянного или временного проживания**. Многие так и делают. Сельскохозяйственный профиль данного строения никак не нарушается, так как проживание гражданина не мешает ему хранить в данном строении семена, выращивать рассаду и заниматься производством плодоовощных консервов ☺.

3. Таким образом, можно прогнозировать, что разрешение на *"строительство здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции"* (капхозпостройки), с большой долей вероятности, органами архитектуры будет выдано. Другой вопрос, если вы решите с вашим РВИ просить разрешение на строительство жилого дома именно как **ЖИЛОГО ДОМА**. На протяжении восьмидесяти лет правоприменительная практика безусловно отвергает строительство на землях с/х назначения жилых домов. Примечательно, что **в законе об этом напрямую ничего не сказано**, а если эти законы внимательно прочитать, то можно убедиться совершенно в обратном:

- Конституцией РФ гарантируется право каждого **ВЫБИРАТЬ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА** в пределах всей Российской Федерации (п.1 ст. 27), а не только в пределах земель населённых пунктов;

- В Земельный кодекс РФ введено **ПРАВО СВОБОДНОГО ВЫБОРА ЗЕМЛИ** (ст. 11.10 ЗК РФ) и приобретения её в собственность вне зависимости от категорий земель⁶¹ и установленных в отношении них видов разрешённого использования;

- Собственник земельного участка вправе возводить на нём **ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ** – это предусмотрено ст. 40 ЗК РФ. *А запрета возводить жилые дома на землях сельхозназначения в ЗК РФ нет!*

⁶¹ В частную собственность не предоставляются земли, ограниченные в обороте или изъятые из оборота согласно ст. 27 ЗК РФ. Но ограничения оборотоспособности – это именно установленные в публичных интересах ограничения оборота, а не сама по себе категория. Кстати, категории земель вскоре предполагается отменить.

Таким образом, получается, что:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Статья 40. Права собственников земельных участков на использование земельных участков

1. Собственник земельного участка имеет право:
2) возводить **ЖИЛЫЕ**, производственные, культурно-бытовые и иные **здания**, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Статья 43. Осуществление прав на земельный участок

1. Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки **ПО СВОЕМУ УСМОТРЕНИЮ**, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статья 77. Земли сельскохозяйственного назначения

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются земли, занятые **ЗДАНИЯМИ**, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

1. Специального закона "О ведении сельскохозяйственного производства" нет;

2. Земельным кодексом РФ строительство жилых домов на землях сельхозназначения не запрещено;

3. Земельным законодательством и практикой допускается использование земель сельхозназначения "для ведения сельхозпроизводства" гражданами, не ведущими ни ЛПХ, ни КФХ, ни садоводство, животноводство, огородничество;

4. Для ведения сельскохозяйственного производства гражданину нужно где-то жить.

***Пояснение.** Существует два основных типа ведения сельскохозяйственного производства. Первый – промышленный, когда сельскохозяйственная продукция производится фермерами, колхозами и агрохолдингами, а люди проживают в городах. Это – агрохимическое сельское хозяйство. Второй – натуральный, когда сельскохозяйственная продукция производится гражданами, которые проживают в своих поместьях, усадьбах и хуторах. Это – экологическое сельское хозяйство. Проживание гражданина по месту производства сельскохозяйственной продукции – неперенное условие этого типа ведения сельского хозяйства.*

Отсюда напрашивается закономерный вывод: в отношении земельного участка "для сельскохозяйственного производства" производство сельскохозяйственной продукции является основным назначением земельного участка, а строительство необходимых для этого зданий, строений и сооружений (в том числе индивидуального жилого дома) – вспомогательным назначением земельного участка. Такое строительство может допускаться при условии соблюдения разумного предела застройки земельного участка (не более 10 % его площади) и если застройка данного участка напрямую не запрещается или не ограничивается требованиями действующего законодательства.

Используя вышеизложенные аргументы, вы можете обратиться в органы архитектуры и градостроительства с заявлением о выдаче разрешения именно на строительство **жилого дома**. Чиновники, естественно, такого разрешения наверняка не дадут; однако заявление о его выдаче вам подать было бы желательно хотя бы для того, чтобы впоследствии иметь на руках доказательства, что вы предпринимали действия по его получению, т.к. вы можете [легализовать вашу постройку в соответствии со статьёй 222 ГК РФ на основании решения суда](#). Судам же, как при вынесении решения о сносе самовольной постройки (по иску местной администрации), так и при вынесении решения о признании права собственности на самовольную постройку (по вашему иску) предписано этот факт – *принятие гражданином мер к получению разрешения на строительство* – тщательно проверять⁶².

4. После того, как вы получите разрешение на строительство хотя

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Статья 51. Разрешение на строительство

17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или **строительства на земельном участке, предоставленном для ведения САДОВОДСТВА, ДАЧНОГО хозяйства**;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) **строительства на земельном участке строений и сооружений ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

бы одного здания или оформите право собственности на него в суде, все остальные постройки на вашем земельном участке действительно можно будет возводить без получения разрешений на строительство. Эти случаи (когда не требуется получать разрешения на строительство) вообще выведены в законе как исключения (см. ч.17 ст. 51 ГРК РФ), поэтому начинать вам придётся не с них, а с оформления хотя бы одного здания общепринятым порядком. Тем не менее, ч.17 ст. 51 ГРК РФ может вам впоследствии пригодиться.

Обратите внимание на пункт 3 части 17 – "строительство на земельном участке строений и сооружений **вспомогательного использования**". Речь идёт не о каких-то временках (о них говорит пункт 2), но о капитальных строениях, являющихся **вспомогательными** к

⁶² Пункт 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

ОСНОВНОМУ строению, т.е. **обслуживающими** это ОСНОВНОЕ строение⁶³, которое надлежащим образом оформлено и разрешение на строительство которого в своё время уже было получено.

ПРИМЕР: если у гражданина имеется разрешение на строительство жилого дома, то он имеет право без получения разрешения на строительство построить на том же земельном участке гараж, баню, сарай, погреб, колодец и другие капитальные строения и сооружения вспомогательного использования, которые будут являться как бы обслуживающими его жилой дом.

ДРУГОЙ ПРИМЕР: у организации имеется надлежащим образом оформленное промышленное здание (4-х этажный производственный корпус), вокруг которого в разные годы были возведены склады, гаражи, навесы, эстакады и другие обслуживающие основное здание капитальные строения и сооружения. Как обычно, всё это возводилось без разрешения на строительство, а с неоформленными строениями нельзя выкупать земельный участок в собственность, а штраф для юридических лиц за самовольное строительство составляет от 500.000 до 1.000.000 рублей. Мною был подготовлен [запрос](#) в органы архитектуры, в ответ на который главным архитектором была выдана справка, что все эти постройки являются вспомогательными и разрешения на строительство не требуют. Далее на основании этой справки была применена статья 25.3 ФЗ № 122 и право собственности на все самовольные постройки зарегистрировано в упрощенном порядке – без решения суда. Для начальницы регистрационной палаты это был шок – она такого не делала никогда! Она всю жизнь требовала от юридических лиц решение арбитражного суда! Понятно, что сопротивлялась как могла. Но пришлось создать прецедент ☺. Своими же руками.

В вашем же случае "строения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции" как раз и предполагаются статьёй 77 ЗК РФ в качестве ОСНОВНЫХ. Юмор ситуации в том, что если вы начинаете с получения разрешения на строительство сельскохозяйственного строения, иные строения (в том числе ваш жилой дом) оказываются строениями *вспомогательными*, которые – разрешения на строительство не требуют!

С уважением и пожеланиями надёжно построятся! ☺

⁶³ Письмо Минрегиона РФ от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 "О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства".

Строительство в водоохранной зоне: запросы в природоохранные органы

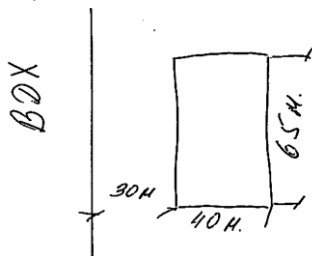
Уважаемый Василий! Прочитал Вашу консультацию, и хотел бы обратиться со своей задачей.

Имеются документы на земельный участок личного подсобного хозяйства, который находится в водоохранной зоне – до линии участка со стороны берега 30 м. (см. рисунок).

Ст. 65 ВК РФ строительство мне не запрещено, каких либо дополнительных санитарных зон не указано в документах (и нет в действительности), но архитектор отказывает мне (при наличии проекта) выдавать разрешение (заявление я еще недодавал, но сказала, что и официально откажет).

Прошу проконсультировать меня и помочь с оформлением и отправкой запросов (если это возможно). Сообщите, пожалуйста, сколько стоит Ваша услуга, и каким образом я могу оплатить.

Буду очень благодарен, если поможете в разрешении моего вопроса. Если потребуются какие-либо документы, сообщите.



Буханов Игорь



Добрый день!

В вашей ситуации лучше всего будет начать с установления точного размера водоохранной зоны и характера разрешаемой в ней законом деятельности, для чего вам будет необходимо сходить в территориальный отдел **Управления водного хозяйства** (Росводресурсы) и подать туда **письменный запрос**, который нужно сформулировать примерно так:

Я, гражданин Буханов И.И., являюсь собственником земельного участка площадью XX соток, кадастровый номер XX-XXX-XXX, расположенного по адресу: _____ область, _____ район, _____ сельское поселение. Данный земельный участок намереваюсь использовать для ведения личного подсобного хозяйства: посадки многолетних насаждений, устройства сада, огорода, возведения индивидуального жилого дома и хозяйственных строений и сооружений вспомогательного использования.

В связи с тем, что вышеуказанный земельный участок расположен в 30 метрах от _____ водохранилища (указать точное название водного объекта), прошу разъяснить:

1) Попадает ли принадлежащий мне земельный участок или его часть в пределы водоохранной зоны ____ *водохранилища*? Каков размер данной водоохранной зоны и каким правовым актом она установлена?

2) Допускается ли размещение в водоохранной зоне капитальных зданий, строений и сооружений, в том числе в границах прибрежной защитной полосы?

3) Допускается ли размещение в водоохранной зоне индивидуальных жилых домов, в том числе в границах прибрежной защитной полосы?

Точно такой же запрос вы можете отправить в территориальный отдел **управления Роспотребнадзора**. Фабула запроса будет та же самая, а «Прошу разъяснить» другое:

1) Попадает ли принадлежащий мне земельный участок или его часть в границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения? Каков размер данной зоны и каким правовым актом она установлена?

2) Допускается ли в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения размещение индивидуальных жилых домов *при условии их оборудования устройством для очистки (фильтрации) сточных вод*?

Ваши запросы в природоохранные органы и ответы на них в обязательном порядке должны учитываться **органами архитектуры**, когда они будут принимать решение о выдаче разрешения на строительство, т.к. вопросы наличия или отсутствия на земельном участке зон с особыми условиями использования земель относятся к специальной компетенции природоохранных органов. Одновременно с этим данные бумаги будут являться основанием правомерности ваших действий в случае предъявления вам каких-либо требований (например, по [статье 8.42 КоАП РФ](#)) или возникновения споров. Имея на руках эти документы, разговор с архитектором будет строиться уже совсем другим образом.

Заявление о выдаче разрешения на строительство вам нужно будет подать письменно, и постарайтесь сделать это в 2-х экземплярах, чтобы иметь на руках доказательство вашего своевременного обращения в органы архитектуры и градостроительства. Вам ведь сейчас самое главное даже не разрешение от архитектора получить, а *собрать доказательства того, что вы за этим разрешением обращались*, и все необходимые меры по надлежащему оформлению постройки своевременно предпринимали. Если даже архитектор вам разрешение на строительство и не даст, его отказ будет полностью незаконен, и, во-первых, это всегда можно будет обжаловать, а во-вторых, вы всегда сможете **легализовать свою постройку в суде на основании [статьи 222 ГК РФ](#)**.

Пояснение. САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА, т.е. жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо

- созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил

может быть легализована на основании статьи 222 ГК РФ по решению суда, если вы докажете в суде четыре основных факта:

1) что постройка возведена на земельном участке, на который вы имеете законное право;

2) что постройка была возведена за ваш счёт и должна принадлежать именно вам;

3) что постройка не причиняет угрозы жизни или здоровью граждан (соответствует СНиПам, САНПИНам и требованиям пожарной безопасности);

4) что при возведении постройки вы предпринимали надлежащие меры к ее легализации.

Последнее требование сложилось в устойчивую судебную практику и формулируется высшими судами так:

— Суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию⁶⁴.

— Право собственности на самовольную постройку может быть признано, только если лицо, которое имело возможность получить все необходимые строительные разрешения и добивалось этого, приняло все меры по их получению⁶⁵.

⁶⁴ Пункт 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

⁶⁵ Пункт 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса РФ".

Исходя из этих предписаний, истцы, которые никогда не обращались за легализацией своих построек с соответствующим пакетом документов, рассматриваются судами как недобросовестные; в иске таким истцам отказывают⁶⁶.



Поэтому вам сейчас самое главное – постараться честно подать все необходимые запросы и заявления и собрать все отказы и ответы, а дальше вы всё равно будете строиться как задумали, но уже с чистой совестью и твёрдой уверенностью, что всё сделали правильно и в случае предъявления вам каких-либо претензий вы свою правоту докажете и любой суд выиграете. А если вдруг до этого дело дойдёт, я вам всегда помогу.

⁶⁶ Постановление ФАС Поволжского округа от 27.04.2011 по делу № А49-6915/2010; Постановление ФАС Уральского округа от 10.05.2011 № Ф09-2332/11-С6 по делу № А50-14950/2010; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.12.2010 по делу № А45-9086/2010, Определение ВАС РФ от 14.01.2011 N ВАС-17964/10 по делу N А55-22609/2009 и др.

РАЗДЕЛ 3. СМЕНА СТАТУСА ЗЕМЛИ

Что меняем: категорию или вид разрешённого использования?

Здравствуйте, Василий!

Наше поселение Родовых Поместий "Солнечное" находится в Смоленской области в Демидовском районе около д. Диво. В 2009 году был создан Дачный Потребительский Кооператив "Солнечный". Земля поселения (паи, выкупленные у местных жителей) находится в собственности кооператива, несколько участков переведены в собственность их непосредственных владельцев, статус земли – для сельхозпроизводства. В данный момент начались проверки о целевом использовании земли, и, конечно же, наши постройки являются незаконными. На поля приезжали представители администрации, фотографировали, и сейчас дела передаются в прокуратуру. Местная и районная администрации нас поддерживают, так как понимают наше искреннее желание жить на земле не в деревне на 6 сотках, а на гектаре в своём Родовом поместье, но им нужно законное основание для этого. На данный момент они нам ничем помочь не могут. Они предложили пробовать вводить наши земли в черту поселения, но только один проект этого стоит 800 000 рублей. И не один год придется этим заниматься, и нет гарантий, что губернатор это одобрит, ведь такие решения принимаются им. Да и не все поселенцы будут готовы этим заниматься, так как многие в ближайшем будущем жить на земле не намереваются.

Мы слышали, что сельхозземлю можно перевести в иную категорию – под дачное строительство, и это решение принимается на уровне района, где у нас нет препятствий. Можете ли Вы дать ссылки на законы, где прописано, что такой перевод возможен. Но глава говорит, что в декабре вышел закон, который запрещает такое строительство. Может быть, Вы подскажете другие пути. Будем очень рады! И последний вопрос, который нас интересует: что считается жилым домом, а что нет? Главный архитектор нам так и не смог на него ответить. Заранее благодарим Вас!!!

С уважением, Олеся Бурцева.



Олеся, добрый день!

1. Прежде всего по статусу вашей земли (проверяйте). Категория – земли сельскохозяйственного назначения. **Вид разрешённого использования** – для сельскохозяйственного производства. *Вы что хотите поменять – категорию или вид разрешённого использования?*

Это ж две большие разницы! Категорию меняет губернатор, а вид разрешённого использования – глава местной администрации! Для смены категории земли и получения статуса "ИЖС" ваши земли "нужно вводить в черту поселения", а за проект действительно нужно платить бешеные деньги. *А для изменения вида разрешённого использования на дачное или садовое хозяйство ничего этого не нужно.* И чиновники об этом всегда прекрасно знают.

2. Законами, которые регулируют условия и порядок изменения вида разрешённого использования земельного участка, являются:

В администрацию _____ района _____ области От: _____ ФИО _____ Проживающего: _____
ЗАЯВЛЕНИЕ
В соответствии с п.2 ст. 24, п.4 ст. 29, ст. 33 Конституции РФ, ст. 18, 19 Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления" и ст. 5.39 КоАП РФ,
ПРОШУ:
Предоставить сведения о нормативно-правовых актах (законах, административных регламентах, Положениях и др.), в соответствии с которыми на территории _____ (сельского поселения, района) осуществляется изменение разрешённого использования земельных участков гражданам на ведение садового хозяйства.
При наличии возможности, прошу выслать вышеуказанные нормативные акты (их копии) по почте либо указать электронный адрес, по которому данные нормативные акты доступны в электронном виде.
Дата _____ Подпись _____

— [Градостроительный кодекс РФ](#) (статьи 23-24, 28 (ч.3) и статьи 30 – 37, которые вам следует внимательно прочитать);

— [Федеральный закон "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ" от 29.12.2004 № 191-ФЗ](#) (статья 4, часть 1, пункт 3);

— [Земельный кодекс РФ](#) (пункт 2 статьи 7, абз. 8 п. 1 ст. 8, п.1 ст. 11, п.1 ст. 84);

— [Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 № 131-ФЗ](#) (п.20 части 1, часть 4 статьи 14);

— [Уставы районов и городских поселений](#) (принятые в соответствии с данным законом и воспроизводящие положения его статьи 14);

— [Административные регламенты](#) об условиях и порядке оказания муниципальной услуги "Изменение вида разрешённого использования земельных участков" (разрабатываются для каждого сельского поселения в соответствии с [Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ](#) "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" и утверждаются решением представительного либо высшего исполнительного органа местного самоуправления сельского поселения);

— [Правила землепользования и застройки](#) (ПЗЗ), которые разрабатываются органами архитектуры муниципального района для территории каждого сельского поселения – если они у вас уже утверждены (проверить: <http://fgis.minregion.ru/fgis/>).

СУТЬ ЭТИХ ЗАКОНОВ В СЛЕДУЮЩЕМ:

До утверждения правил землепользования и застройки вашего поселения вид разрешённого использования земельного участка изменится на основании решения главы местной администрации по результатам публичных слушаний ([п.3 ч.1 ст.4 ФЗ № 191](#)).

Общая процедура:

- 1) Заявление об изменении вида разрешённого использования главе местной администрации;
- 2) Предварительное решение о возможности изменения разрешённого использования земельного участка;
- 3) Подготовка и сбор необходимых документов, заключений и согласований (при необходимости);
- 4) Объявление в газету о проведении публичных слушаний;
- 5) Проведение публичных слушаний и оформление протокола об их результатах;
- 6) Принятие решения об изменении вида разрешённого использования главой местной администрации;
- 7) Внесение изменений в документы.

После утверждения правил землепользования и застройки и зонирования всей территории сельского (городского) поселения любой вид разрешённого использования из предусмотренных зонированием территорий видов *выбирается вами самостоятельно* (путём подачи заявления кадастровому инженеру или [декларации о выборе РВИ](#) в кадастровую палату) без дополнительных разрешений и процедур согласования ([п.2 ст.7 ЗК РФ](#)). Конечно, если необходимый вам РВИ *предусмотрен для вашей зоны!* Если его там нет – необходимо **менять** саму **зону** (и там уже выбирать РВИ). Процедура перехода из одной зоны в другую⁶⁷ – такая же, как процедура смены РВИ до утверждения ПЗЗ. Только зонирование территории уже проведено, и юридически каким-то

⁶⁷ Границы этих зон – как политическая карта мира! – разрисованы всевозможными цветами и в каждой зоне – свой регламент, свой режим использования земли, свои порядки. Перевести участок в другую зону – это словно Приднестровью или Крыму государство поменять. А что для этого нужно? Вежливая инициатива, воля народа, решение Президента и одобрение парламента. Так же и здесь: вежливое заявление, публичные слушания, решение главы администрации и постановление местного законодательного (представительного) собрания. И дальше – чтоб "международное сообщество" не придиралось к процедуре и под предлогом "нарушений" и "спасения демократии" не строило бы козни.

документом согласно ГРК РФ закреплено. А значит, перевод земельного участка из зоны в зону равнозначен внесению в этот документ поправки.

Поэтому вам прежде всего следует узнать, проведено ли на территории вашего сельского поселения зонирование территорий и приняты ли у вас Правила землепользования и застройки и (или) генеральный план сельского поселения.

А. Если приняты, то ваши земли скорее всего отнесены к зоне С-1 (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – садами, виноградниками и др.). Тогда вам нужно будет подать *заявление о переводе ваших земель в зону С-2* по процедуре внесения поправок в ПЗЗ или в генплан ([ст. 24, 33 ГРК РФ](#)). По умолчанию администрация района всегда полномочна это будет сделать.

Б. Если ПЗЗ уже подготовлены, но ещё **не утверждены** – вносите в администрацию письменные предложения собственников земельных участков как заинтересованных лиц ([ч.3 ст.31 ГРК РФ](#)) о том, чтобы их с самого начала записали в зону С-2 – которая разрешает использование земель для дачного, садового хозяйства, личного подсобного хозяйства, животноводства, пчеловодства и т.д. (что вам и надо). Если такой зоны в проекте ПЗЗ нет – значит, пусть она там появится! Это тоже ваше право – предлагать проект ПЗЗ какой-либо зоной дополнить или нужные вам РВИ в градостроительный регламент этой зоны вписать. Например, для зоны С-2 (там, где должны быть дачи и сады): *садоводство, дачное хозяйство, личное подсобное хозяйство, пчеловодство (пасека)*. Со ссылкой на [п.2 ч.9 ст. 35 ГРК РФ](#) и [ст. 77 – 80 ЗК РФ](#) это всё через запятую предложить прописать. Далее – работайте с комиссией по подготовке проекта ПЗЗ, делайте подписные листы, собирайте подписи у местного населения, участвуйте в публичных слушаниях и добивайтесь своего.

В. Если ПЗЗ не приняты (соответственно, и зонирования территории не произведено) – обращайтесь к главе администрации с заявлением об изменении вида разрешённого использования земельного участка с «ведение сельскохозяйственного производства» на «ведение дачного хозяйства» ([п.3 ч.1 ст.4 ФЗ № 191](#)).

Зайдите на сайт местной администрации, найдите генеральный план сельского поселения или карту градостроительного зонирования ПЗЗ и гляньте, к какой зоне ваш участок относится. Откройте для неё градостроительный регламент ПЗЗ и посмотрите, какие виды РВИ там есть. Удачно, если перечень большой: на них вы сами (декларативно) можете свой РВИ менять; а вот на те, которых нету здесь – лишь через переход в другую зону. Но зоны эти все уже утверждены картой градостроительного зонирования ПЗЗ или генпланом поселения (картой функциональных зон), а эти документы – *нормативны* (их "парламент" принимал). И перевод из зоны в зону – это в генплан и в ПЗЗ поправки (ст. 24, 33 ГРК РФ).

A.

Главе администрации _____

Заявители:

1. *ФИО паспорт ПМЖ*

2. *ФИО паспорт ПМЖ*

3. *ФИО паспорт ПМЖ*

Тел. для связи: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

об изменении территориальной зоны и вида разрешенного использования земельного участка

На основании п.2 ст.7, п.1 ст.11, ст. 78 Земельного кодекса РФ, ст. 24-25, 31-33, 35 Градостроительного кодекса РФ, ст.1 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и ч.4 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

ПРОСИМ:

Внести изменения в генеральный план _____ поселения и Правила землепользования и застройки _____ поселения в отношении территории — земельного участка площадью _____ м² с кадастровым номером _____, категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», находящегося по адресу: _____, в части изменения территориальной зоны с сельскохозяйственных угодий на зону садоводческих и дачных объединений с последующим его отнесением к виду разрешенного использования — для ведения дачного хозяйства.

Данный земельный участок находится на значительном расстоянии от населенного пункта (д._____) и на сегодняшний день никем не обрабатывается, т.к. выращивание многолетних насаждений предполагает нахождение лица, желающего обрабатывать земельный участок, на территории постоянно. В связи с этим на указанном земельном участке есть необходимость в жилом строении (для проживания семьи, желающей возделывать земельный участок) и в подсобных строениях (для хранения садово-дачных инструментов, техники, выращивания рассады и др.).

В настоящее время данная территория согласно Правилам землепользования и застройки расположена в зоне сельскохозяйственных угодий, в которой предусматриваются следующие виды разрешенного использования:

- пашни, огороды, пастбища, сенокосы.

Поскольку территориальная зона нам как заявителям, а также жителям _____ области не позволяет обратиться с заявлением об отнесении земельного участка к виду разрешенного использования — для ведения дачного хозяйства, необходимо изменить данную зону.

Просим по нашему заявлению принять положительное решение и дать возможность не только использовать земельный участок в сельскохозяйственном производстве, но и возводить строения, здания, в том числе и жилые.

Дата: _____ Подпись _____

Б.

В администрацию _____

района _____ области

От: _____ *ФИО* _____

Проживающего: _____

ОБРАЩЕНИЕ

о внесении дополнений в проект Правил землепользования и застройки

Я, *ФИО*, являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером _____ площадью _____ га, который используется мною для семейной формы ведения сельского хозяйства.

В соответствии с ч.3 ст.31, ч.9 ст.35 Градостроительного кодекса РФ, ст. 77 – 80 Земельного кодекса РФ и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540,

ПРЕДЛАГАЮ:

Внести дополнения в проект Правил землепользования и застройки _____ сельского поселения в части определения содержания видов разрешенного использования земельных участков, входящих в зону сельскохозяйственного использования (СХ-2).

Дополнить статью _____ проекта Правил землепользования и застройки словами:

"Сельскохозяйственное использование, садоводство, дачное хозяйство, личное подсобное хозяйство, пчеловодство (пасека)".

Дата _____ Подпись _____

В.

Главе администрации _____

От: _____ *ФИО* _____

Проживающего: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

об изменении разрешенного использования земельного участка

Прошу подготовить и выдать в соответствии с Градостроительным кодексом РФ решение на изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером _____, принадлежащего мне на праве _____ и расположенного по адресу: _____ для _____

(обоснование изменения вида разрешенного использования)

с вида разрешенного использования _____ на вид разрешенного использования _____.

Дата _____ Подпись _____

К заявлению прилагаются следующие документы:

1.

2.

3.

Примечание 1. Поскольку для ведения коллективного дачного хозяйства законом предусмотрена разработка *проекта планировки территории* дачного некоммерческого объединения граждан, рано или поздно вам будет необходимо:

- коллективно нарисовать образ вашего будущего поселения РП "Солнечное";

- самостоятельно подготовить на его основе проект планировки территории ДНО (хорошо, если в коллективе найдётся свой архитектор или землемер);

- предусмотреть в этом проекте территории общего пользования и инженерной инфраструктуры согласно СНиПам;

- далее согласовать проект со всеми заинтересованными службами и вынести на публичные слушания, после чего утвердить в местной администрации.

Примечание 2. Поскольку в [пункте 3 части 1 статьи 4](#) ФЗ № 191 "О введении в действие ГРК РФ" сказано, что

☞ Решение об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается **главой местной администрации**, за исключением случаев изменения одного вида разрешённого использования земельных участков на другой вид разрешённого использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство (*такие решения до принятия в сельском поселении ПЗЗ принимаются губернатором*), а также случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей части и статьей 4.1 настоящего Федерального закона, с учетом результатов публичных слушаний...

то вам следует с самого начала понять, что "дачное хозяйство" и "индивидуальное жилищное строительство"⁶⁸ — это два совершенно разных вида разрешённого использования⁶⁸. Не путайте их сами и не

⁶⁸ Индивидуальное жилищное строительство осуществляется в посёлках городского типа и других населённых пунктах в границах земель населённых пунктов в соответствии с ЗК РФ и ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», а на землях *сельскохозяйственного назначения гражданами ведётся садовое и дачное хозяйство*, которое регулируется Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Это разные категории земель, разные размеры земельных участков и разные основания их предоставления гражданам в аренду или собственность. В вашем случае при изменении РВИ на «дачное хозяйство» разница будет ещё наглядней, если вы предложите чиновникам посчитать коэффициент строительного использования вашего земельного участка: под саму застройку отойдёт менее 1 %, остальная площадь будет использоваться для получения сельхозпродукции и выращивания многолетних насаждений, т.е. для сельскохозяйственных и природоохранных целей.

давайте "путать" вашим чиновникам. Они могут заявлять (на словах) что это одно и то же, что нужно менять категорию земли, что они вообще ничего не могут и т.п. Поэтому действовать здесь надо так:

1) прежде всего найдите по базе "[КонсультантПлюс Регион](#)" или на сайте Администрации принятый у вас **Административный регламент об условиях и порядке изменения разрешённого использования земельных участков**;

2) внимательно прочитайте его и посмотрите, какие **образцы документов** (Заявление об изменении вида разрешённого использования, Постановление главы администрации об изменении вида разрешённого использования) утверждены в качестве **Приложений** к нему;

3) составьте **заявление** об изменении вида разрешённого использования по утверждённому образцу (Приложение № 1 к Административному регламенту);

4) приложите к нему все **документы**, которые требуется собрать и представить вместе с данным заявлением (перечень документов – исчерпывающий);

5) обратите внимание сотрудников Администрации на установленный Регламентом **срок** оказания муниципальной услуги – изменение вида разрешённого использования (как правило – 30 дней);

6) перечислите вслух установленные Регламентом **основания отказа** в принятии решения об изменении разрешённого использования и знайте – других оснований отказа, кроме указанных в данном Регламенте, для вас не имеется!

После этого – *подавайте заявление*, при необходимости – *участвуйте в публичных слушаниях*, получайте положительное заключение о результатах публичных слушаний и – Постановление главы администрации об изменении вида разрешённого использования земельных участков. И помните, что вы – **Заказчик** данной услуги, а Администрация – **Исполнитель**, т.е. орган, который ОБЯЗАН её Вам оказывать!

Взимание платы за предоставление данной муниципальной услуги нормативными правовыми актами не предусмотрено!

Определения.

Садовый земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретённый им для выращивания *плодовых*, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и правом регистрации проживания в нём, и хозяйственных строений и сооружений).

Дачный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им *в целях отдыха* (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур и картофеля).

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства – участок в пределах населённого пункта, предоставленный гражданину или приобретенный им для возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём, бытовых и хозяйственных строений и сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, а также с правом выращивания декоративных и сельскохозяйственных культур.

Коэффициент строительного использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешённая общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

3. Теперь про строения и их виды. Строения бывают:

- капитальные и некапитальные;
- основные и вспомогательные;
- жилые и нежилые;
- здания и сооружения.

Здания всегда имеют все удобства (свет, вода, канализация, отопление) и могут быть *жилыми* или *нежилыми*. Например, жилой дом – это и есть индивидуально-определённое здание, предназначенное для постоянного проживания граждан.

А вот сооружения таких удобств не имеют. Потому что они предназначены для другого: продукцию сохранить, производство организовать, людей временно от непогоды укрыть.

Но тут одна заковыка есть. Изначально понятие "строение" было родовым термином, а словами "здания" и "сооружения" обозначали два главных вида строений. Теперь в законах появилась некоторая путаница, и они иногда употребляют термин "строение" как видовой: "здания, строения, сооружения". И далее закон говорит: на садовом участке можно возводить жилое строение, а на дачном – жилой дом. А в чём разница?

Ну, во-первых, в жилом доме на дачном участке всегда можно было прописаться. Почему? Потому что он пригоден для постоянного проживания – там все удобства есть. И он всегда капитальный.

А в жилом строении на садовом участке было нельзя прописаться. Почему? Потому что в СССР садоводам не разрешали строить капитальные постройки, а заставляли строить "временки". Соответственно там нет удобств, а значит, они и не пригодны для постоянного проживания. Почему и прописаться нельзя ☺.

А дачникам капитальные постройки строить разрешали. Потому что дачные участки в СССР давались исключительно генералам, офицерам, учёным, артистам... А простому народу их не давали, а выделяли садовые и огородные участки.

Эпоха ушла, практика поменялась, а понятия в законах остались. Вот народ и не понимает: в чём разница? Тем более что дачные участки выделяются теперь всем гражданам, а на садовых участках (особенно в Подмоскowie) уже давно дворцы целые строят. И есть такое правило: если ваше строение на садовом участке обладает всеми признаками капитального дома со всеми удобствами – его можно признать жилым домом и зарегистрироваться в нём на ПМЖ. При этом сам садовый участок может находиться как [на землях населённых пунктов](#), так и [на землях сельхозназначения](#). Так решил Конституционный Суд РФ.

Поэтому менять вид разрешённого использования можно как на **дачное**, так и на **садовое хозяйство** – строиться можно точно так же, кадастровая стоимость такая же или даже дешевле, с пропиской теперь всё нормально, [Конституционный Суд РФ прописку в жилых строениях на садовых участках земель сельхозназначения разрешил](#), – а дачный кооператив можно реорганизовать в садовый (это легко).

Определения.

Застройка земельного участка – возведение на земельном участке зданий и сооружений, их перестройка или снос. Допускается законом на земельном участке, который используется на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (ст. 263, 266, 269 ГК РФ). Арендатор осуществляет право застройки на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником (ст. 264 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Здание – архитектурно-строительный объект, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для проживания, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения продукции или содержания животных. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу, а также необходимые для их эксплуатации коммуникации: систему

отопления, внутреннюю сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами, внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой, внутренние телефонные и сигнализационные сети, вентиляционные устройства общесанитарного назначения, подъёмники и лифты.

Жилой дом – индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ст. 16 ЖК РФ).

Сооружение – инженерно-строительный объект, представляющий собой объёмную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ)

4. Вообще говоря, земельные участки с разрешённым использованием "для сельскохозяйственного производства" – это не такие уж и плохие в смысле статуса земельные участки.

Во-первых, **на этих земельных участках допускается (Земельным кодексом допускается!) возведение зданий, строений и сооружений (п.2 ст.77 ЗК РФ).** Да, эти строения должны использоваться как **ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ**, но они могут быть **КАПИТАЛЬНЫМИ**. Это – раз. Значит, ваши бани, мастерские, бытовки и сараи даже сейчас несколько не противоречат ни закону, ни режиму земель сельхозназначения. Семена, рассаду, грабли, вёдра и косу вы там, наверное, и держите. Ну и что, что спите в сарае, негде больше, вот и спите. *Земля у вас в собственности и вы сами знаете, где вам спать и как вам своё хозяйство вести, а чиновников это не должно касаться. Их должны касаться соседние земли, которые пустуют, зарастают лесом и деградируют год от года. А у вас:*

- 1) сажаются плодово-ягодные и другие ценные многолетники**
- 2) есть огороды и они расширяются**
- 3) всё больше прудов для орошения всех культур**
- 4) скашивается трава на мульчу под огород и посадки**
- 5) почва регулярно удобряется кухонными отходами, что способствует увеличению её плодородия**
- 6) высажены полезащитные лесонасаждения по периметру каждого участка**
- 7) выполняются другие противоэрозионные и почвозащитные мероприятия для сохранения и накопления плодородия земли...**

Именно вы-то и используете землю по назначению. И если сейчас эта земля является выбывшей из сельскохозяйственного оборота (в связи с отсутствием реальной сельхозпродукции и зарастанием кустарником и мелколесьем), то вы её возвращаете в сельскохозяйственный оборот. А за это государство вам ещё само должно деньги давать, как за освоение заброшенных угодий! До 50 % стоимости работ по освоению компенсировать должно. Вот об этом замалчивается, когда разговор о вашей деятельности идёт. Поэтому и пытаются разговаривать о ерунде какой-то, вроде "жилые постройки уменьшают площадь сельхозугодий" (лучше посчитали б сначала коэффициент строительного использования земельного участка), т.к. признав вашу деятельность сельскохозяйственной, нужно деньги из бюджета за освоение вами земли выдавать.

Во-вторых, **вы предпринимаете меры к изменению правового режима ваших земель.** И не ваша вина в том, что дело тормозится. Вы со своей стороны делали всё что могли. Выдать разрешение на строительство капитальных хозяйственных построек просили. Заявление об изменении разрешённого использования земельных участков на "дачное хозяйство" подавали. Присоединить вас к черте деревни или зарегистрировать как новый хутор предлагали. Проект областного закона о Родовых поместьях депутатам передавали. Вместо документов о легализации получили отказы? Вы за это отвечать не можете, т.к. ответственности без вины не бывает. Вы пришли на землю, чтобы возрождать сельские территории и заниматься сельским хозяйством. Вы живёте на своей земле и отвечаете за неё, а за документы отвечают власти и должностные лица, которые и должны вносить в них необходимые изменения.

Вы это чиновникам прямо говорите и в законы их тыкайте: например, что выращивание многолетних насаждений – это вид растениеводства; что земли, занятые многолетними насаждениями – это самые ценные земли сельхозназначения; что сельскохозяйственная продукция – это не только зерно, мясо и картофель, но и плоды, ягоды, грибы и орехи⁶⁹; что для того чтобы на земле что-нибудь вырастить,

⁶⁹ Правительством РФ утверждены несколько **Перечней сельскохозяйственной продукции**, под которой, в частности, понимаются продукция цветоводства, садов, виноградарства, многолетних насаждений, семена деревьев и кустарников, семена в плодах, сеянцы и саженцы деревьев и кустарников, лекарственные растения (возделываемые и дикорастущие), орехи культурные и дикорастущие и др. См.: Постановления Правительства РФ от 19.05.2007 № 297, от 25.07.2006 № 458, от 16.05.2001 № 383.

человеку нужно сначала жильё и туалет построить; что есть *основной вид* целевого назначения (выращивание с-х продукции), а есть *дополнительные*, без которых осуществление основного вообще невозможно; что вместо чем палки в колёса людям вставлять, лучше бы оформили всё давно и Президентскую программу развития сельских территорий выполнили и т.п. И что они вообще давно должны были зарегистрировать вас как [новый хутор](#). Как населённый пункт на землях сельхозназначения ☺. И по-моему, в Смоленской области хутора ещё есть⁷⁰.

В-третьих, если кто-то считает, что **ваши постройки являются незаконными, они должны доказывать это в суде**. Вообще все споры по типу "имеет право – не имеет права" должны решаться в суде. Так уже было в поселении РП "Родное" Владимирской области, жителями которого создан [замечательный прецедент](#). Несколько лет их пытались оштрафовать за использование земли не по назначению и снести возведенные постройки как самовольные. Механизм здесь следующий:

— согласно статье 9.5 КоАП РФ, штраф за осуществление капитального строительства без получения соответствующего разрешения для физ. лиц составляет от 2000 до 5000 рублей, для юридических лиц – от 500 000 до 1 000 000 рублей;

⁷⁰ Кстати, этот вопрос – очень хорошая тема для начала диалога с властями и депутатами. **"Почему я не могу прописаться в своём доме? Почему я не могу оформить свой дом, у меня здесь хозяйство? Мы здесь живём, занимаемся хуторским сельским хозяйством. Выполняем пожелания Президента по развитию сельских территорий. Давайте, содействуйте нам, легализуйте нас. Не можете нас оформить по существующим законам – принимайте закон о Родовых поместьях".** (*Губернатор Смоленской области поддерживает Родовые поместья*). Написать губернатору коллективное письмо, предложить узаконить ваши поселения как Родовые поместья. Чтобы до чиновников дошло, что нужен закон о Родовых поместьях, начать по типу – "Разъясните нам". **"В соответствии с Президентскими программами «Малозатяжная Россия», «Жильё для российской семьи» и «Устойчивое развитие сельских территорий» по закону ____ области "Об административно-территориальном устройстве ____ области" просим разъяснить путь создания нового хутора на территории ____ района".** (*"Мы сами-то не понимаем – в земле копаемся, село возрождаем, – Вы разъясните нам, как сделать правильно"*). Прикладываете копии своих документов и официально отправляете, чтобы получить письменный ответ. По закону ["О порядке рассмотрения обращений граждан РФ" от 02.05.2006 № 59-ФЗ](#) вам должны ответить в течение месяца. Получите ответ – позвоните на телефон, придёте на приём, оставите впечатление и документы (**"А Конституционный суд прописку на сельхозземлях разрешил!"**). В любом случае начнётся диалог и переписка, а если ответ будет вразумительным – будете действовать так, как напишут в администрации губернатора его юристы-советники.

— при назначении штрафа назначается и срок для устранения нарушений (от трёх месяцев до года);

— если штраф не оспорен и нарушение не устранено, лицо штрафуется повторно, а при несоответствии постройки целевому назначению участка может быть предъявлено требование о сносе постройки как незаконной.

Все эти посягательства были признаны в суде незаконными и отменены. Люди отстаивали своё право жить и строиться на землях сельскохозяйственного назначения, предназначенных "для сельскохозяйственного производства". Абсолютно та же ситуация сейчас у вас! Постройка может быть признана самовольной только судом, который вы наверняка выиграете, если будете идти с верою и до конца. А если вас будут штрафовать за нецелевое использование земель, *вы сами должны оспаривать в суде* каждое постановление, каждое предписание, каждую бумажку, чтобы не создавать ни одного прецедента не в вашу пользу. Да, придётся походить в суд! Но вы должны знать, что **ЗАКОН НА ВАШЕЙ СТОРОНЕ, И ВСЕ ВАШИ ПОСТРОЙКИ, РАЗУМЕЕТСЯ, ЗАКОННЫ, ПОТОМУ ЧТО ВЫ ЗАНИМАЕТЕСЬ СЕЛЬСКИМ ХОЗЯЙСТВОМ**. И никакой закон вам не может запретить этим заниматься. Да **собственно он и не запрещает, т.к. без построек граждан не будет ни возрождения сельских территорий, ни сельского хозяйства**.

Уму Константинову Павлу Федоровичу
(наименование застройщика)
Российская Федерация, Новосибирская область
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
Губовосиби́рск, ул. Тевровского, д.16, кв.36
полное наименование организации - для
(юридических лиц),
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

N RU 54507318-29-15 «31» июля 2015г.

Администрация Чернореченского сельсовета
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной
власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской
Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих
выдачу разрешения на строительство)
Исключительный район, Новосибирской области
Федерации, республике
строительство, реконструкция, капитальный ремонт
(нужное завершить)
----- объект капитального строительства -----
Здание для сельскохозяйственного производства
(наименование объекта)
Общая площадь - 102 кв. м, земельный участок - 1,
капитального строительства в соответствии с проектной документацией,
площадь земельного участка - 102 кв. м,
краткое проектное описание, описание этапа строительства,
строительный объем возводимой части - 243,3 м³,
реконструкция, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции,
строительный объем возводимой части - 0 м³

расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область
(полный адрес объекта капитального
строительства)
Примечание: в 4-й кв. от центра (исх. №10), по наделению на его-восток,
строительства с указанием субъекта Российской Федерации,
административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - 10 лет.

Глава администрации
Чернореченского сельсовета
(должность, уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)
«31» июля 2015г.
М.П. Чернореченский район

С.В. Калинин
(расшифровка
подписи)

Действие настоящего разрешения
продлено до « » 20 г.
Глава администрации
Чернореченского сельсовета
(должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)
« » 20 г.

(подпись) (расшифровка
подписи)

А теперь посмотрим закон осмысленно, чтобы впредь не позволять его безграмотное толкование:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Статья 77. Земли сельскохозяйственного назначения

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются... земли, занятые... зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

А теперь читаем ЗК РФ правильно:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Статья 77. Земли сельскохозяйственного назначения

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются земли, занятые ЗДАНИЯМИ (капитальными! здания – это всегда капитальные постройки! жилой дом – это тоже "здание" – ст.16 ЖК РФ), СТРОЕНИЯМИ (капитальными и некапитальными), сооружениями, ИСПОЛЬЗУЕМЫМИ ДЛЯ (не "предназначенными для... ", а "ИСПОЛЬЗУЕМЫМИ для...") производства (плодоовощных консервов), хранения (семян в мешках, саженцев в горшках, рассады на подоконнике и урожая в погребе) и первичной переработки (сушки, солки, консервирования, маринада, жарки, варенья и др.) сельскохозяйственной продукции (овощей с огорода, фруктов из сада, молока из-под козы, орехов из лесу, лекарственных растений с поляны и так далее).

Так что если дело дойдёт до суда, вам нужно будет все эти аргументы тщательно расписать и суду постараться представить. Так, чтобы суд вас понял. И чтобы увидел, что вас – много, что вы – реальные, что вы там – живёте и жить будете. И знаете свои права и законы. Вот так и наши юристы читали законы, когда в Родном были суды по постройкам, – и люди выиграли их.

Ваше дело правое! Иск будет отбит! Победа будет за вами!

5. Как доказывать в суде право строительства (если придётся). Как уже ясно, весь вопрос упирается не в целевое использование земли, а в отсутствие разрешения на строительство. Посему заглянем в Гражданский кодекс РФ.

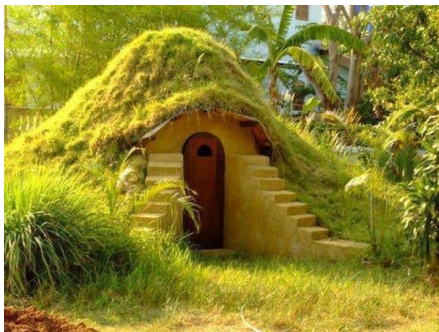
Гражданский кодекс РФ (часть первая)

Статья 222. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Вывод первый. Закон относит к самовольным постройкам только **объекты недвижимого имущества**. А согласно статье 130 ГК РФ, недвижимым имуществом является всё, что прочно связано с землей, то есть такие объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. *Следовательно, все строения и сооружения некапитального характера самовольными постройками не являются.* Некапитальные строения и сооружения (бытовка, беседка, теплица, сарай, навес), а также объекты, которые могут быть отнесены к постройкам "вспомогательного использования" (мастерская, баня, гараж, колодец, погреб, туалет) возводятся без получения разрешений на строительство (пп.2, 3 ч.17 ст. 51 ГрК РФ).

2. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.



При изучении прецедентов **сноса построек** оказывается, что постройки либо были возведены самовольно на чужих участках без согласия собственников, либо находились в охранных зонах, не допускающих строительство (водоохранные, санитарные, защитные, ЛЭП, газовые магистрали, кабели и т.п.). Там строительство действительно недопустимо. Если на земельном участке нет зон, запрещающих строительство – строительство на нем в принципе не запрещено!

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом ... за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Вывод второй. Если вы являетесь собственником участка "для сельскохозяйственного производства", в принципе вы даже сейчас можете легализовать свою постройку через суд. В суде нужно доказать, что постройка не нарушает чьих-либо прав (например, соседей) и является безопасной (соответствует СНиПам, требованиям пожарной безопасности, санитарным требованиям). Поэтому рекомендуется не только соблюдать все эти требования, но и строиться с "запасом" прочности. Суды же решают такие иски в основном в пользу граждан, т.к. в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года прямо указано:

Пункт 26. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Вывод третий. Если вы обращались за получением разрешения на строительство (и получили отказ), суд обязан признать вашу постройку законной. Далее на основании решения суда производится регистрация права собственности.

БЫТЬ ДОБРУ!



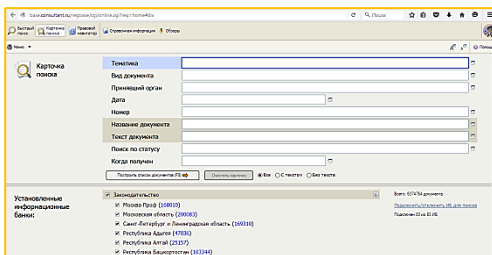
Здравствуйте, Василий! Благодарим Вас за быстрый и информативный ответ. Приятно знать, что мы не одни такие "на сельхозземлях строимся".

Мы изучаем полученную от Вас информацию. Зонирование у нас действительно не проводилось.

Вы сообщаете, что нужно обратиться в местную администрацию – в сельскую (я там работаю уже 2 месяца старшим менеджером) или в районную?

Распределение полномочий между администрациями поселения и района бывает разным, так что для начала можно обратиться и в сельскую

администрацию, но с письменным заявлением об изменении вида разрешённого использования и (или) переводе земельного участка в зону садоводства и дачного хозяйства. При этом при подаче заявления или в ходе предварительного разговора с главой сельсовета и уточнить: они решение такое будут сами принимать – или лишь заявление регистрировать и дальше передавать его наверх и ходатайствовать за вас – готовить предложения в район и выше? Получение внятного ответа будет равнозначно тому, что у вас в этом вопросе будет союзник. В случае неясности или чиновничьей неразберихи определить полномочный орган вам придётся самостоятельно: найти в Интернете⁷¹ **Справочную правовую систему "Консультант-Плюс РЕГИОН"**, зайти на их сайт, выбрать базу «Смоленская область», посмотреть *Административные регламенты о порядке изменения разрешённого использования земельных участков*. Если на уровне сельского поселения таких документов не принято – значит, все полномочия сохраняет за собой район (ч.4 ст. 14 ФЗ № 131). Далее проверить верность своего вывода по областному закону "О регулировании земельных отношений" и Уставу вашего сельского поселения. В любом случае, если в администрации сельского поселения сочтут себя некомпетентными – обращаться нужно будет в район⁷².



Нам советуют 15 га присоединить к деревне Диво. Это 9-ое поле поселения, которое наиболее активно осваивается. Если нам менять вид разрешённого использования, то, как Вы заметили, нам нужен проект, но у нас 120 га и поля, которые находятся далеко от деревни, вообще не осваиваются. Будет сложно что-то про них придумать.

Проект рисуйте только для тех земель, где реально строятся, сажают и живут. С привлечением мыслей тех людей, которые там поместья и создают. За других людей и "на будущее" работу не делайте – только проблемы потом будут. Да и зачем суетиться за те поля, которые не осваиваются? Там же и "нарушений" нет. Придёт время, вопрос назреет – найдёте и решение.

Мира, гармонии и силы светлых намерений вам и вашей земле!

⁷¹ <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=home#div>

⁷² Или в органы местного самоуправления городского поселения (п.20 ч.1 ст.14 ФЗ № 131).

Нужен ли ДНП проект застройки, если РВИ уже изменено?

Здравствуй, Василий!

Нам изменили разрешённое использование земельных участков с «сельскохозяйственное производство» на «дачное строительство» без проекта. То есть никакого проекта застройки территории нашего ДНП с нас не спрашивали. По всем земельным участкам на обоих полях нам это удалось.

После этого, уже где-то через пару лет, из администрации сельского поселения пришло письмо (видимо, спохватились или решили подзаработать), в котором нам предъявили требование о разработке проекта застройки на всю территорию ДНП. За отсутствие проекта угрожают штрафом.

Какие аргументы мы можем представить чиновникам в ответном письме, чтобы не делать проект застройки ДНП и не платить штраф? На какие положения законодательства мы можем сослаться?

Мы приобретали землю за свои деньги (покупали паи), не они же нам эти участки предоставляли?

Сергей Сарафанов, ПРП «Благодарное», Ярославская область



Сергей! Здравия!

Отбрезаться от чиновников, требующих сделать проект застройки ДНП под угрозой штрафа, нужно так:

Уважаемый такой-то такойтович!

В соответствии со статьями 12, 13 и 14 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан.

После государственной регистрации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения такому объединению земельный участок бесплатно предоставляется в соответствии с земельным законодательством. После утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения и вынесения данного проекта в натуру членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения предоставляются земельные участки в собственность.

Во исполнение вышеуказанных норм Федерального закона № 66-ФЗ Постановлением Администрации Ростовского муниципального района от 26.06.2012 № 1857 утверждён Административный регламент "Бесплатное предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям".

В нашем случае, принадлежащие нам земельные участки не предоставлялись нам органами местного самоуправления в соответствии с нормами Федерального закона № 66-ФЗ, а были приобретены в гражданско-правовом порядке с последующим изменением вида разрешённого использования на "ведение дачного хозяйства".

В соответствии со статьёй 12 Федерального закона № 66-ФЗ, заказчиками схем зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений выступают органы местного самоуправления.

В соответствии с частью 5 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории обеспечивается органами местного самоуправления поселения на основании генерального плана поселения и правил землепользования и застройки.

Статьёй 33 Федерального закона № 66-ФЗ устанавливается не обязанность ДНП разработать проект организации и застройки территории, а право ДНП ходатайствовать о его разработке органами местного самоуправления.

На основании вышеизложенного, полагаем, что в данном случае обязанность разработать проект организации и застройки территории дачного некоммерческого объединения граждан возлагается законом на Управление архитектуры, строительства и территориального планирования Администрации Ростовского муниципального района.

Со своей стороны, не возражаем против его разработки и утверждения органами местного самоуправления Татищевского сельского поселения в составе документации по планировке территории, готовы предоставить имеющуюся у нас документацию.

С уважением ... ☺



Правильно ли я понял, что проект нам рано или поздно делать всё равно придётся?

Проект вам придётся делать только если:

1) Вас обяжут делать проект застройки ДНП в судебном порядке – если администрация предъявит гражданско-правовой иск о понуждении ДНП к разработке и выполнению проекта, а суд вынесет такое решение (это совершенно нереально! как они такое предъявят, если сами обязаны его бесплатно сделать!);

2) Вам потребуется какое-либо благо, право или преимущество, за которым вы обратитесь в администрацию (иной гос. орган), которая не сможет вам его предоставить, сославшись на отсутствие проекта ©. (Например, решите вы дома оформлять. А вам в администрации скажут – не можем вам без проекта адреса присваивать – нумерацию домов утверждать, улицам наименования давать. Вот, делайте проект, тогда...)

По практике проект территории ДНП – это одно из условий изменения РВИ земельных участков на "для дачного строительства". Поскольку изменение РВИ уже произошло... проект вроде бы и не требуется.

Так что когда начнёте оформлять право собственности на жилые дома, и если без проекта не пройдёт, тогда проект и закажете.

Письмо в администрацию согласно изложенному тексту ДНП было отправлено. Никаких штрафов для ДНП не последовало. Через несколько месяцев администрацией был бесплатно утверждён проект.



Выбор формы юридического лица (по ФЗ № 66)

Для изменения РВИ на "садоводство" с нас потребовали создания юридического лица. Какую форму ЮЛ по ФЗ № 66 нам лучше выбрать?



Ведение коллективного садового хозяйства согласно [Федеральному закону № 66-ФЗ от 15.04.1998 г.](#) может осуществляться в трёх организационно-правовых формах:

- 1) Садоводческий потребительский кооператив (СПК);
- 2) Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ);
- 3) Садоводческое некоммерческое партнёрство (СНП).

ЧТО ОБЪЕДИНЯЕТ ВСЕ ЭТИ ФОРМЫ (что в них общего):

- это **некоммерческие организации**. Они создаются для выполнения социальных функций и не преследуют цели извлечения прибыли. Они могут иметь имущество на праве собственности и осуществлять предпринимательскую деятельность, но полученная при этом прибыль не делится между участниками (членами) ЮЛ, а целиком идёт на реализацию уставных целей (тех задач, ради которых само ЮЛ создавалось).

- **добровольность участия**. Предполагает свободный вход и выход участников. Согласно Конституции РФ (ст. 30), никто не может быть принуждён к вступлению в какое-либо объединение или к участию в нём (т.е. выход тоже нельзя запретить). В связи с чем законом предусматривается возможность ведения садового хозяйства на территории СНТ / СНП / СПК *в индивидуальном порядке* (ст. 8 ФЗ № 66), а Земельным кодексом РФ с 1 марта 2015 года – возможность предоставления садового участка *одному* гражданину (ст. 39.18 ЗК РФ).

- **автономность прав на земельные участки от ЮЛ**. Садовые участки принадлежат гражданам, а не ЮЛ; участки никому не вносятся и вообще к юридическому лицу никак не привязываются; в случае ликвидации СНТ / СНП / СПК как юридического лица права его бывших членов на земельные участки и другое недвижимое имущество сохраняются.

- **защищённость прав на имущество общего пользования**. Если ЮЛ, являясь собственником общего имущества, ликвидируется, каждый участник ЮЛ получает причитающуюся ему долю в общем имуществе обратно.

В ЧЁМ СОСТОЯТ ОСОБЕННОСТИ (чем они друг от друга отличаются).

Первый момент: **собственность на имущество общего пользования**. Имеется в виду: отсыпанные дороги; обустроенные площадки; общие дома; общественные колодцы; общая техника, общая электросеть и прочие объекты, *приобретённые* или *созданные* таким объединением за счет целевых взносов его участников (членов). Так вот:

- в СПК и СНП имущество общего пользования находится в собственности самого юридического лица;

- в СНТ имущество общего пользования (по умолчанию) является совместной собственностью его членов (при определённых условиях может являться и собственностью самого СНТ как юридического лица).

Второй момент: **ответственность членов по обязательствам юридического лица**. Имеется в виду, что *если* юридическое лицо наделает долгов или проштрафится перед государством, *то* участники (члены) этого юридического лица:

- не отвечают по его обязательствам (в СНТ и СНП), как и само СНТ/СНП не отвечает по обязательствам своих членов;

- несут субсидиарную ответственность по его обязательствам (в СПК) за счёт дополнительных взносов, а также ежегодно покрывают образовавшиеся убытки из кармана каждого члена.

Резюме. По второму моменту СПК выглядит значительно хуже СНТ и СНП. Разница между последними – только в собственности на общее имущество. Поэтому, если земли общего пользования планируется оформить на ЮЛ – лучше создать СНП. Если коллектив считает, что общие земли нужно оформить в собственность самих граждан – это СНТ.



Благодарим за подробный ответ! Есть ещё такой вопрос.

Содержание юридического лица является достаточно затратным и не устраивает нас ещё по ряду причин (председатель – бухгалтер – отчётность – зависимость от чиновников – и т.д.)...

Можем ли мы после изменения РВИ на "садоводство" выйти из СНТ (СНП), закрыть его как юридическое лицо (ликвидировать) и вести садоводство в индивидуальном порядке?

Конечно ДА! Статья 8 ФЗ № 66 на это и направлена.

Нам не меняют РВИ на дачу, но это же незаконно?

Здравствуйте, Василий! Прочитали Вашу статью «Постройки на землях сельхозназначения законны!» и сразу возникли вопросы.

У нас земельные участки имеют категорию сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования "для производства сельскохозяйственной продукции". Земельные участки у каждого находятся в собственности, люди на них строятся. Для того, чтобы не возникло проблем с постройками, мы обратились с заявлением к главе администрации МО «Барановское» об изменении вида разрешённого использования – на дачное хозяйство. Заявления приняли, рассмотрели и отказали. Отказ мотивировали тем, что с Департамента Земельных отношений Вологодской области пришло разъяснительное письмо, где указывалось, что изменение вида разрешённого использования возможно только в случае изменения категории земель, земли сельхозназначения – угодья, подлежат особой охране.

Природоохранная прокуратура обязала Росреестр направить письмо во все муниципальные образования Вологодской области.

У нас в области был случай, когда человек уже получил документы об изменении вида разрешённого использования на садоводство, вмешалась природоохранная прокуратура, в судебном порядке, всё было возвращено обратно.

У Вас не было описано такого случая. Наше предположение, что наша область завышает требования, либо мы что-то не знаем. Просим разъяснить.

С уважением, Анна Савина – юрист НП «Родная Земля»



Анна, добрый день!

Такая ограничительная позиция исходит от Минэкономразвития РФ, его трактовка изложена в Письмах от 12 июля 2011 г. № Д23-2916 и от 15 декабря 2011 г. № ОГ-Д23-2457. Имеется и соответствующая судебная практика, и она также строится на том, что "изменение разрешённого использования сельхозугодий может производиться только в случае изменения категории земель". И все чиновники, когда им дана команда завернуть людей, упоминают в своих отказах данную фразу. Но судите сами, насколько она законна, если:

1. Это противоречит главе 13 Земельного кодекса РФ ("Земли сельскохозяйственного назначения"), который не устанавливает такого ограничения в статье 79 ("Особенности использования сельскохозяйственных угодий"). А наоборот, в [статье 78](#) прямо говорит, что:

"Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей... гражданами, ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, САДОВОДСТВО, животноводство, огородничество..."

Здесь идёт речь о ВСЕХ землях сельскохозяйственного назначения, которые делятся на сельхозугодья ([п.1 ст. 79](#)) и территориальный базис ([п.2 ст. 77](#)). То же самое следует из [Классификатора Минэкономразвития РФ](#). Любые земли сельхозназначения могут предоставляться гражданам и их объединениям для ведения **садоводства**⁷³, огородничества и **дачного строительства**. Они и предоставляются гражданам по [ФЗ № 66](#) и новой редакции ЗК РФ, только а) не всегда и б) чаще всего где-нибудь у оврагов и на болотах, т.е. – самые худшие земли и в самых непривлекательных местах. Это и называется – особая охрана сельхозугодий, т.е. в переводе на русский – "людей не пущать". Но это – не законы, а просто чиновничья традиция такая⁷⁴.

2. Это противоречит главе 5.1 Земельного кодекса РФ ("Предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности"), в соответствии с которой **с 1 марта 2015 года** земельные участки для ведения садоводства могут теперь предоставляться гражданам РФ в *индивидуальном порядке* без всякого СНТ и СНП, а следовательно, и изменение разрешённого использования земельных участков на садоводство может осуществляться в индивидуальном порядке, и даже проекта планировки территории для этого не требуется, т.к. он разрабатывается для территорий, на которых осуществляется именно коллективное ведение садоводства.

⁷³ Само упоминание слова "садоводство" в статье 78 ЗК РФ и есть прямое указание на то, что это – вид разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения. А в п.1.5 Классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утверждённого тем же самым Минэкономразвития РФ ([Приказ № 540 от 01.09.2014 г.](#)), впрямую сказано, что садоводство осуществляется "в том числе и на сельскохозяйственных угодьях", а если это сказано, то что ещё требуется?

⁷⁴ Вы же приобрели себе хорошую землю, а потом "вдруг" захотели поменять её статус на "дачу" и "садоводство". Мимо чиновника! его не спросивши! Как же это разрешать! Это ж невозможное дело – люди мимо чиновника землю берут и строить начинают! Да ещё приходят и говорят: "Вот мы тут поселиться решили, вы нам в заявительном порядке разрешённое использование земли поменяйте...". *В заявительном!* – вот что самое страшное для чиновника-то! Что не нужен он теперь! Разрешить-запретить не может! Сам человек решил – а он теперь не царь, а клерк – зарегистрировать должен и бумагу дать! Вот что для них самое страшное-то!

3. Это противоречит письмам самого Минэкономразвития РФ, которое в Письме от 08.04.2010 № Д23-1219 и Письме от 29 декабря 2010 г. № Д23-5405 прямо указало:

"Собственник земельного участка, не являющийся членом дачного некоммерческого объединения граждан, вправе изменить вид разрешённого использования земельного участка "для крестьянского (фермерского) хозяйства" на вид разрешённого использования "для дачного строительства" на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний".

Обратите внимание – и опять это касается именно такого собственника земельного участка, который *"не является членом дачного некоммерческого объединения граждан"*. То есть даже один гражданин, без всякого ДНП, а просто в индивидуальном порядке, сделать это – вправе. Вас же там наверняка – много. Значит, если вы возьметесь за это коллективно, используя своё НП "Родная земля" – которое можно реорганизовать в СНП "Родная земля" и утвердить в архитектуре проект планировки его территории, который и заменит вам решение главы об изменении разрешённого использования земельных участков (виды РВИ при утверждении проекта планировки территории определяются уже им) – тогда вы тем более перевернёте старую чиновничью политику "На сельхозугодья людей не пущать", которая применяется всё-таки к тем гражданам, которые хотят вести садовое или дачное хозяйство именно в индивидуальном порядке⁷⁵. Ваша же задача – добиться включения ВСЕХ своих земельных участков в *зону садоводства* на карте градостроительного зонирования. Отнесение любого земельного участка к зоне садоводства – прерогатива органов местного самоуправления, как и предоставление земельных участков для данной цели. Об этом же говорит и Минэкономразвития РФ и даже в старых своих письмах. Так что действуйте активней! У вас наверняка получится!

⁷⁵ Политика эта устарела как гнилой забор, что вот-вот сгниёт и развалится. С подачи создателей Родовых поместий России и по инициативе Президента РФ в стране принят Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ, по которому на Дальнем Востоке бесплатно предоставляют гектарами не только земли сельхозназначения, но и земли лесного фонда и даже земли запаса любому гражданину России и где он захочет. При этом чиновникам впрямую велено предоставлять землю не на болотах, а в самых привлекательных местах, по освоении земельного участка немедленно передавать его в собственность, а цели использования земельного участка гражданин определяет сам (декларативно). После того, как механизм бесплатного предоставления земли будет отработан на Дальнем Востоке, начнётся массовое бесплатное предоставление земли гражданам по всей России. Понятие "категории земель" при этом вообще отменят. Соответствующий [законопроект](#), внесённый в Госдуму Правительством РФ, уже принят в 1 чтении.

4. При общении с представителями органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросу земель сельскохозяйственного назначения и их "особой охраны" необходимо также понимать и твёрдо помнить следующее:

Все ограничения режима земель сельскохозяйственного назначения могут быть оправданы только потребностью выращивания на них сельскохозяйственной продукции и необходимостью сохранения плодородия их почв!

В данном же случае происходит обратное: **почвы разрушаются пашней, а накапливаются – гражданами**, которые сажают на них сады и леса, строят жилые дома и ведут собственное хозяйство. При понимании этого факта, отказ изменять разрешённое использование земельного участка на "садоводство" или "дачное хозяйство" по мотиву, что это – сельхозугодья и для них установлена какая-то особая охрана – не поддаётся здравому смыслу: это либо сознательный вред, либо полная глупость. *Так как особая охрана сельхозугодий состоит не в том, чтобы сдирать с них плодородный слой трактором либо смотреть, как они зарастают кустарником и мелколесьем. А в том, чтобы вырастить на них наиболее ценные продукты сельского хозяйства – фрукты, овощи, ягоды, плоды, мёд и орехи, устроить на этих землях огороды и сады, взрастить леса и оставить после себя эту землю облагороженной и возделанной своим потомкам.*

5. При отказе в изменении разрешённого использования земельного участка на "садоводство" или "дачное хозяйство" или сознательном длящемся бездействии со стороны наиболее упёртых или коррумпированных чиновников наиболее разумно сделать следующее:

1) написать заявление в прокуратуру на предмет выяснения беспристрастности властей, систематически отказывающих гражданам в поданных ими заявлениях о легализации вне зависимости от содержащихся в них просьб и оснований⁷⁶;

2) подготовить исковое заявление в суд о признании незаконным решения об отказе в изменении разрешённого использования

⁷⁶ Опыт ПРП "Кедровый Рожок" (Рязанская область): обращения с просьбой поменять разрешённое использование на садоводство – отказ; присоединить к деревне – отказ; включить территорию НП в генплан сельского поселения – отказ; утвердить проект планировки территории – отказ; продлить аренду – отказ; предоставить арендуемые участки в собственность – отказ! Размежевать на поместья – отказ! Вопрос: это что – преследование или коррупция? И не выяснить ли это в Генеральной прокуратуре?

земельных участков на садоводство либо о признании незаконным бездействия, выражающегося в непринятии решения об изменении разрешённого использования земельных участков на садоводство;

3) выйти к депутатам, партиям и другим представителям законодательной власти с предложением узаконить существующее положение с заселением сельских территорий и возникшими на них новыми селениями через принятие соответствующего областного или федерального закона ("О Родовых поместьях" и др.);

4) начать широкомасштабную информационную кампанию возрождения сельских территорий и сельского хозяйства страны, максимально открывая людям возможность прихода в ваше поселение и тем самым привлекая на эти земли всё больше новых семей и новых жителей;

5) после чего, сделав всё, что от вас зависит – успокоиться и понять, что процесс уже необратим!

Быть добру!



У меня КФХ в черте деревни. Хочу построить дом – не дают! Что делать?

Добрый день, Василий!

Помогите разобраться с одним вопросом, над которым я бьюсь уже 6 лет. У меня имеется земля в собственности около 2 га. Участок находится в черте деревне Дубки Владимирской области. В свидетельстве на землю она категории "земли населённых пунктов", а вид – "земля для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства". Я решила сменить вид на ИЖС. Написала письмо в местное самоуправление и получила отказ: "Перевод запрещен в связи с тем, что участок находится в территориальной зоне С1". Хотя по генплану она выделена, как зона С2.

Вот в чём, собственно, вопрос: на какой вид мне лучше всего перевести землю, чтобы построить на ней дом? И вообще могу ли я строить на этой земле? И кто, собственно, решает все эти дела с зонированием, так как возле моего участка вся земля Ж-1? Что делать, посоветуйте.

С уважением, Вера Квартальнова



Вера, здравствуйте! Проще всего в вашей ситуации подать *заявление в архитектуру о выдаче разрешения на строительство капитального строения* – на земельном участке с нынешним статусом это тоже возможно, просто могут быть варианты:

1) Вы подадите **заявление о выдаче разрешения на строительство капитального ХОЗЯЙСТВЕННОГО строения**. По закону о КФХ это неотъемлемое право фермеров. Раз ваш участок – для ведения фермерского хозяйства, то нет законных оснований для отказа. Далее, после возведения строения, можно поменять его статус с "хозяйственное" на "жилое" – если это необходимо. А можно жить и так – какая разница, как оно будет по бумагам называться?

2) Вы можете и сразу подать **заявление о выдаче разрешения на строительство капитального ЖИЛОГО строения**. Но здесь в законе о КФХ пробел, закон не говорит, что это разрешено, хотя и не говорит, что запрещено. Но вы можете попробовать и даже потребовать. По факту здесь тоже не будет законных оснований для отказа, т.к. вы в черте населённого пункта и не важно, в какой зоне – зону можно тоже поменять, как и разрешённое использование.

3) Делает это глава администрации, после подачи ему соответствующего заявления – **об изменении вида разрешённого использования земельного участка**. Процедура включает в себя проведение публичных слушаний. Придите на них и изложите свою позицию. По возможности приведите друзей и соседей, пусть поддержат и подтвердят, что у них нет возражений. Тогда протокол публичных слушаний будет положительный, а значит, и решение всей ситуации будет наверняка положительное.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О КРЕСТЬЯНСКОМ (ФЕРМЕРСКОМ) ХОЗЯЙСТВЕ»
от 11 июня 2003 года N 74-ФЗ**

Статья 6. Состав имущества фермерского хозяйства

1. В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, **хозяйственные и иные постройки**, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество.

2. Плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов фермерского хозяйства.

3. Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное.

Доли членов фермерского хозяйства при долевой собственности на имущество фермерского хозяйства устанавливаются соглашением между членами фермерского хозяйства.

4. Перечень объектов, входящих в состав имущества фермерского хозяйства, порядок формирования имущества фермерского хозяйства устанавливаются членами фермерского хозяйства по взаимному согласию.

Статья 11. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности

1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

2. Для **строительства зданий, строений и сооружений**, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из **земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий**.

Для полноценного анализа ситуации хорошо бы посмотреть ваши местные Административные регламенты и (или) [Положения об изменении разрешённого использования земельных участков и выдаче разрешений на строительство](#). Если вам требуется моя поддержка по этому вопросу, я могу их отыскать и вам будет на что ссылаться, когда будете требовать от чиновников, чтобы они действовали по закону как он написан, а не взятку за свои "услуги" ждали. Форма [заявления об изменении разрешённого использования](#) обычно тоже этим Регламентом / Положением утверждается. Там же указывается перечень оснований для отказа в удовлетворении заявления. Только чиновники обычно эти Положения и Регламенты не любят афишировать, им втёмную удобнее. Кроме того, на сайте местной администрации нужно отыскать ваши [Правила землепользования и застройки](#), а в них – градостроительные регламенты, и тогда будет ясно, какие виды разрешённого использования предусмотрены для вашей зоны, а каких там действительно нет и тогда нужно саму зону менять.

В общем, если что, звоните или пишите – постараюсь помочь.

I. ПРЕДЫСТОРИЯ

В декабре 2010 года жители одного из поселений, создаваемых во Владимирской области, обратились ко мне за юридической помощью. На момент обращения оформление земли, длившееся около трёх лет, зашло в тупик. Приобретённый у государства на общие денежные средства земельный массив общей площадью 178,5 га, изначально находившийся в категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешённым использованием "древесно-кустарниковая растительность, болота, нарушенные земли и прочие земли", по совету юриста, был переведён из зоны С-1 в зону С-2 и оформлен для "**ведения дачного хозяйства**".

В связи с изменением разрешённого использования земельного участка 178,5 га через несколько месяцев был произведён **пересчёт его кадастровой стоимости**. Поскольку практика предоставления дачных участков в данной области отсутствовала, в качестве средних показателей кадастровой стоимости аналогичных участков были использованы несколько коттеджных посёлков недалеко от границы с Московской областью. В результате утверждения новой кадастровой стоимости, которая увеличилась более чем в 2000 раз, повысился и размер земельного налога, составляя в пересчёте на поместье площадью около 1,4 гектара – 10 000 рублей, а за всю землю поселения – более одного миллиона в год.

Одновременно с этим руководителем земельной кадастровой палаты было заявлено о невозможности постановки участков площадью 1,4 га на кадастровый учёт, в связи с их несоответствием установленным требованиям к предельным (максимальным) размерам земельных участков. По мнению руководителя кадастровой палаты, размеры дачных, садовых и огородных участков **не должны превышать 25 соток**, согласно [областному закону](#) "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность".

Перед будущими помещиками возникла угроза раздела поместий на участки по 25 соток. Оплачивать пустые межевые работы и платить миллионные налоги за землю никому из коллектива не хотелось. Требовалось найти решение обоих вопросов в соответствии с законом.

II. КАКИЕ БЫВАЮТ РАЗМЕРЫ

При оформлении Родовых поместий заявления о несоответствии земельных участков "предельным" размерам от чиновников разных уровней поступали довольно часто. Однако эти требования, практически всегда, являются **незаконными** и, по большому счёту, **ничем не обоснованными**. Многие должностные лица путают размеры ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ земельных участков и размеры ОБЛАДАНИЯ земельными участками. А это, как говорится, две большие разницы:

1) *Размеры предоставления земельных участков в частную собственность граждан определяются решениями муниципальных зак.собраний (для участков ИЖС и ЛПХ) либо законами областей (для дачных, садовых и фермерских участков) именно для тех случаев, когда государство САМО предоставляет гражданам земельные участки ИМЕННО ЭТОГО целевого назначения.* При организации Родовых поместий это случается ещё редко. В основном люди сами покупают себе землю для создания поместья: где-то в деревне у частника участок с домом купят, где-то земельные доли ("паи") у колхозников приобретут (потом начинают их выделять), где-то у фермера или у колхоза (сельхозпредприятия) ненужную ему часть участка выкупят – а потом начинают пробовать это разрешённое использование менять. Так вот, *на случаи изменения разрешённого использования уже купленных участков размеры предоставления земельных участков не распространяются!*⁷⁷

2) *Размеры обладания земельными участками, то есть максимальные размеры земельных участков, которые могут находиться в*

⁷⁷ На уровне интуиции это понимают все – а вот когда начинают лично оформлением заниматься, иногда доходит до курьёзов. Человек держит в руках кадастровый паспорт на земельный участок площадью 87 гектаров, в котором написано: вид права – частная собственность, разрешённое использование – "для ведения дачного хозяйства". И ему говорят: вы знаете, для дачного хозяйства у нас в области участки – максимум 25 соток ☺. А у него в руках паспорт на дачный участок в 87 гектаров! Спрашивается: мотив должностного лица, который это делает, скорее всего какой? Ясно какой: либо денежный, либо он просто боится. Мы ведь во многих вопросах первыми идём, и по выделу долей, и по изменению разрешённого использования, и по созданию населённых пунктов в чистом поле. А значит, мы сами создаём и практику, и само *право* – в его реальном, жизненном смысле. То есть после нас, практически всегда, остаётся мощный прецедент, этакая колея, по которой уже проще ехать другим. Первым всегда сложнее, зато остальным дорога будет уже накатана. Это тоже все понимают. Отсюда и страх, и попытки пресечь эту практику в самом начале. Но это – **незаконно**.

частной собственности одного гражданина (семьи) или одного юридического лица, устанавливаются законами субъектов В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ЭТО ПРЯМО ПРЕДУСМОТРЕНО ФЕДЕРАЛЬНЫМИ ЗАКОНАМИ. Потому что это уже не земельные отношения, а гражданские. А гражданско-правовые отношения могут регулироваться только на уровне РФ (ст. 3 ГК РФ). И любые количественные ограничения частной собственности допускаются только на основании Федерального закона (пункт 2 статьи 213 ГК РФ). А случаев таких предусмотрено Федеральными законами только два:

— **земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства.** Основанием здесь является Федеральный закон "О личном подсобном хозяйстве" № 112-ФЗ (статья 4, пункт 5, в ред. от 21.06.2011), согласно которому "Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз". До принятия этого ограничения субъекты РФ устанавливали максимальный размер земельных участков ЛПХ исходя из своего понимания целей и задач аграрной политики в той или иной области. Например, в Тульской области такой максимальный размер для ЛПХ был установлен в 1 гектар, в Ярославской области – 1.5 гектара, в Московской и Калужской области – 2 гектара, Ульяновской области – 7 гектаров, Ивановской области – 8 гектаров, Владимирской и Вологодской области – 10 гектаров, Тверской области – 12 гектаров, Смоленской области – 15 гектаров, Кемеровской области – 17 гектаров, Кировской области – 25 гектаров, Новосибирской области – 30 гектаров, Орловской области – 50 гектаров. Эти положения областных законов сохраняют своё действие в отношении всех земельных участков, сформированных в таком размере до вступления в силу поправок в ФЗ «О ЛПХ», не имеющих обратной силы, а в отношении вновь образуемых земельных участков ЛПХ – действуют в части, не противоречащей Федеральному закону. То есть, например, в Калужской области максимальный размер земельного участка ЛПХ так и остаётся равным 2-м гектарам, а, к примеру, в Смоленской области максимальный размер земельных участков ЛПХ считается равным предельному (2.5 га).

— земельные участки сельскохозяйственных угодий, используемые "для сельскохозяйственного производства" или "для сельскохозяйственного использования". Основанием является Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" № 101-ФЗ (статья 4, пункт 2). Эти размеры также различаются, но они уже "астрономические": где-то 10 % сельскохозяйственных угодий всего муниципального района, где-то 25 %, где-то – 50 %, а где-то все 100 %! Но это – ЕДИНСТВЕННЫЕ предусмотренные законодательством ограничения. Для садовых, дачных и иных подобных им участков НИКАКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ НЕТ. Тот, кто пытается заявлять, что такие ограничения есть, должен это доказать, сославшись на соответствующий закон. Но ни в одном законе более таких ограничений не установлено.

3) Также нужно отметить, что в земельном законодательстве выделяются ещё размеры вновь образуемых земельных участков, применяемые при разделе участков, их объединении, выделе земельных долей и т.п. Они обычно "всплывают" из дебрей земельного законодательства при постановке участков на кадастровый учёт. Определяются эти размеры законами субъектов РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", муниципальными правовыми актами и градостроительными регламентами в составе Правил землепользования и застройки (статья 11.9 ЗК РФ). Но они также не являются законным основанием для отказа в кадастровом учёте земельных участков⁷⁸, т.к. раз во Владимирской области законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» такой размер не установлен, то:

— для сельскохозяйственных угодий (зона С-1, градостроительные регламенты не распространяются) минимальные размеры вновь образуемых участков приравниваются к минимальным размерам *предоставления* земельных участков, а максимальные размеры вновь образуемых участков приравниваются к максимальным размерам *обладания* земельными участками (абз.4 п.1 ст. 4, п.2 ч.1 ст. 19-1 ФЗ № 101);

⁷⁸ Таковы требования действующего законодательства. Однако чтобы ими суметь воспользоваться, необходимо знать правильную тактику их применения. Например, при приобретении земельных долей или земельных участков сельскохозяйственных организаций, которые имеют разрешённое использование "для сельскохозяйственного производства" или "для сельскохозяйственного использования", важно **сначала разделить поле на гектары, потом – менять разрешённое использование**. Такая последовательность действий избавляет от проблем при постановке земельных участков в 1-2 га на кадастровый учёт и позволяет юридически передавать поместья их реальным хозяевам уже на самых ранних этапах оформления поселения (см. об этом ниже).

— для иных земель в зонах сельхозиспользования (зона С-2, участки предназначены для ведения садоводства, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства и т.п.) градостроительным регламентом сельского поселения данного района определялись только предельные размеры предоставления земельных участков, а *размеры вновь образуемых земельных участков вообще не устанавливались.*

III. КАК УМЕНЬШАЮТ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ

При продаже любого земельного участка должна определяться его стоимость. В соответствии с Земельным кодексом РФ, стоимость земельных участков бывает 1) рыночная 2) кадастровая и 3) нормативная. *Тем, кто покупает землю у государства и сразу в собственность, обычно предлагают продажу по РЫНОЧНОЙ стоимости и на торгах.* А это самая высокая цена земли получается. Кадастровая стоимость, как правило, всё-таки дешевле, а нормативная цена вообще низкая.

Но если земельные участки сначала брать в аренду, то через три года их можно будет выкупить в собственность намного дешевле. Почему выходит дешевле? Потому что в первые три года арендатор уплачивает только арендную плату, которая на землях сельхозназначения обычно устанавливается весьма символическая (кое-где даже 100 рублей за гектар), а по истечении трёх лет исправный арендатор имеет право на выкуп земельного участка в собственность ([пп.9 п.2 ст.39.3 ЗК РФ](#)). При этом его и на торги уже не посылают, и цена земли гораздо ниже – потому что:

— во-первых, в ряде областей она может рассчитываться уже от **КАДАСТРОВОЙ** стоимости (это определяется [законом субъекта РФ](#)). Например, в Вологодской, Воронежской, Курской, Ульяновской, Челябинской, Ярославской области, а также в Красноярском крае арендаторы вправе выкупить земельный участок в собственность по цене, равной **20 %** его кадастровой стоимости. В Ивановской, Ростовской области, Хабаровском крае, Якутии и республике Алтай – по цене, равной **15 %** кадастровой стоимости. В Рязанской, Костромской, Магаданской, Нижегородской, Новгородской, Саратовской, Томской области и республике Марий Эл – по цене, равной **10 %** его кадастровой стоимости. Во Владимирской области – по цене, равной **3 %** его кадастровой стоимости.

Примечание. В ряде субъектов РФ, политика которых рассчитана на долгосрочную аренду (Краснодарский, Ставропольский край, Чувашия, Ярославская область, Еврейская авт. область), стоимость земли значительно снижается в случае выкупа не через 3 года, а *через 10 – 15 лет аренды*. В ряде субъектов РФ льготный размер выкупа (**15 % кадастровой стоимости**) применяется по отношению к гражданам, взявшим землю в аренду *для ведения фермерского хозяйства* (Брянская, Волгоградская области). В ряде субъектов РФ фермерам по истечении 3-5 лет аренды землю в собственность предоставляют *бесплатно* (Амурская, Иркутская, Нижегородская области). В ряде субъектов РФ гражданам, желающим заняться фермерским хозяйством, землю *с самого начала* предоставляют в собственность бесплатно (Ивановская, Псковская, Самарская, Саратовская, Сахалинская, Свердловская, Челябинская области, Татарстан, Приморский и Хабаровский край).

— во-вторых, за три года можно провести **ПОЧВОВЕДЧЕСКУЮ ЭКСПЕРТИЗУ**, и на основании данных о реальном уровне плодородия земли и её деградации определить её *реальную рыночную стоимость*, после чего пересчитать и саму **кадастровую стоимость** в сторону уменьшения – чтоб выкупать потом пришлось дешевле и земельный налог платить меньше. Для этого земельные участки, которые используются для обустройства Родовых поместий и находятся в категории земель сельскохозяйственного назначения, **следует относить не к 1-му, а ко 2-му, 5-му или 6-му номеру видов использования земель** в зависимости от нынешнего состояния почвы и интегрального показателя её плодородия:

1.2.1. Земли сельскохозяйственного назначения, ПРИГОДНЫЕ ПОД ПАШНИ , сенокосы, пастбища, занятые ЗАЛЕЖАМИ ⁷⁹ на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями	1-ая группа, самая дорогая КС
---	--------------------------------------

⁷⁹ В соответствии с [Инструкцией по дешифрированию аэрофотоснимков и фотопланов в масштабах 1:10 000 и 1:25 000 для целей землеустройства, государственного учёта земель и земельного кадастра](#) (Министерство сельского хозяйства СССР, Главное управление землепользования и землеустройства, 1978 г.), "к **залежам** относятся земельные участки, которые РАНЕЕ использовались под пашню и более 1 года, начиная с осени, не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар... Отдельными контурами выделяются **залежи, заросшие кустарником или порослью леса** – участки залежи, равномерно заросшие кустарниковой или древесной (высотой не более 4 метра) растительностью, занимающей от 10 до 70 % площади участка...". Аналогичное определение **залежи** установлено Приказом Росреестра от 28.12.2011 № П/543.

1.2.2. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню , но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, МНОГОЛЕТНИХ НАСАЖДЕНИЙ , ягодников, чая, винограда, риса	2-ая группа, КС ниже $\approx$ в 2 раза
1.2.5. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются ЛЕСА ⁸⁰	5-ая группа, КС ниже в 4-5 раз
1.2.6. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, НАРУШЕННЫЕ ЗЕМЛИ ⁸¹ , земли, занятые оврагами, песками...	6-ая группа, КС ниже в 10-20 раз
- согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445) и Методическим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 № 145).	

Этот вариант желательно применять в тех субъектах РФ, которые предлагают арендаторам выкупать земельные участки по **рыночной** стоимости либо по **полной кадастровой стоимости** даже по истечении трёх лет аренды (Архангельская, Белгородская, Брянская, Волгоградская, Калининградская, Кемеровская, Ленинградская, Новосибирская, Орловская, Псковская, Тюменская области, республики Коми, Хакасия, Удмуртия и др.), а также в тех местностях, где кадастровая стоимость земельного участка определена значительно выше его сложившейся рыночной стоимости.

⁸⁰ В соответствии с той же [Инструкцией Минсельхоза 1978 года для целей землеустройства, государственного учёта земель и земельного кадастра](#), к "лесам и кустарникам" на землях сельскохозяйственного назначения, в т.ч., относятся:

- "кустарники – земельные участки, площадь которых более чем на 70 % покрыта кустарниковой растительностью (ивняком, можжевельником, орешником и др.);"
- "кустарнички – участки, заросшие вереском, багульником, черникой и др.";
- "поросль леса – участки, площадь которых более чем на 70 % заросла молодым лесом высотой до 4 метров;
- "лесные культуры – молодые посадки леса, не переведённые в лесопокрытую площадь".

⁸¹ "К **нарушенным землям** относятся все земли со снятым или перекрытым гумусовым горизонтом и непригодные для использования без предварительного восстановления плодородия, т.е. земли, утратившие в связи с их нарушением первоначальную ценность (ГОСТ 17.5.1.01-83)" ([Методические рекомендации по выявлению деградированных и загрязнённых земель, утв. Роскомземом 28.12.1994](#))

— в-третьих, при приобретении у государства земель сельскохозяйственного назначения, которые являются **ВЫБЫВШИМИ ИЗ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБОРОТА** в связи с их зарастанием кустарником и мелколесьем, *государство ещё само должно компенсировать стоимость работ по освоению таких земель и их возвращению в сельскохозяйственный оборот.* Кое-где об этом даже напрямую написано в областных законах. Но и без них это достаточно серьёзный аргумент при ведении переговоров с главой местной администрации и председателем комитета по управлению имуществом. При знании этого факта и его умелом использовании с самого начала переговоров можно договориться об уменьшении стоимости земли в десятки раз.

Всего этого ребята из Владимирской области на тот момент не знали. А государство – знало, но не подсказало. А наоборот – воспользовалось. Предложило определить рыночную стоимость у "независимого" оценщика и выставило земельный участок на аукцион. В итоге участок площадью 178,5 га (*древесно-кустарниковая растительность, болота, нарушенные земли!*) обошёлся людям в **два миллиона шестьдесят тысяч рублей** (и это – без права строительства). *Если бы ребята взяли этот участок в аренду, через три года они приобрели бы его за 60.000 рублей* (Владимирская область – 3 % кадастровой стоимости!). Но они об этом – не знали. Потому что в своё время им просто никто этого не подсказал. Единственно, что удалось представителю коллектива – договориться с государством о рассрочке платежей, потом несколько раз – об отсрочке платежей... Многим будущим помещикам пришлось влезть в долги. Но всё-таки – выкупили.

IV. СНАЧАЛА РАЗДЕЛИТЬ НА ГЕКТАРЫ, ПОТОМ – МЕНЯТЬ РАЗРЕШЁННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ!

Дальше стали думать, как оформлять землю, чтоб на ней можно было строиться. Создавать новый населённый пункт (даже хутор) – слишком трудно. Присоединиться к существующему населённому пункту – проще (процедура прописана в [статье 4¹ ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса РФ"](#)), но вокруг никаких деревень нет. В итоге вместо перевода в земли населённых пунктов решили **изменить разрешённое использование** участка на "ведение **дачного хозяйства**". *Эти участки дают право, оставаясь в категории земель сельскохозяйственного назначения, строить жилые дома*

и прописываться в них на ПМЖ ([статья 1 ФЗ № 66 от 15 апреля 1998 года](#)). Сказано – сделано. Обратились к юристу, получили от него пакет документов для создания ДНП, зарегистрировались. Подали заявление главе поселения об изменении вида разрешённого использования земельного участка (пп.3 п.1 ст. 4 [ФЗ «О ГРК РФ»](#)). Провели публичные слушания. Возражающих не нашлось. Получили **постановление главы района об изменении разрешённого использования**. Получили новые Свидетельства и новые кадастровые паспорта со словами "для ведения дачного хозяйства". Земельный участок 178.5 га получил правовой режим зоны С-2.

Вот тут-то и оказалось самое интересное. В связи с изменением разрешённого использования земельного участка **удельный показатель кадастровой стоимости за квадратный метр вместо 9 копеек стал составлять 195 рублей**. То есть кадастровая стоимость земельного участка повысилась в ДВЕ ТЫСЯЧИ РАЗ. И оспаривать нет смысла – всё по закону. Ну нету в этой области практики предоставления дачных участков. Значит, нужно определять стоимость земли по аналогии. А как люди будут платить такой налог, никто, похоже, думать не стал. **В итоге пришлось вторично изменять разрешённое использование всего земельного массива на "ведение садового хозяйства"**. На этот раз уже без главы поселения – благо зонирование на его территории уже было проведено, а внутри одной зоны виды разрешённого использования земельных участков выбираются их собственниками самостоятельно ([п.2 ст.7 ЗК РФ](#)) путём подачи заявления в кадастровую палату. В результате кадастровая стоимость земли понизилась примерно в 100 раз. Получили новые кадастровые паспорта – отлегло.

В результате этих действий получилось так, что земельный массив 178.5 га получил разрешённое использование "для ведения садового хозяйства" *раньше того*, как он стал межеваться на конкретные гектары. И когда в Любодаре стали пробовать делить поле на гектары и ставить их на кадастровый учёт, оказалось, что раздел земельных участков (межевание) имеет свои сложности. Здесь применяются требования о максимальных и минимальных размерах вновь образуемых земельных участков. А они привязаны к видам разрешённого использования (свои для каждого РВИ). Для садовых и дачных участков обычно это не более 20-25 соток. Соответственно, разделить поле на участки по 1-2 гектара уже ПРОБЛЕМАТИЧНО, т.к. "размеры не соответствуют установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к

предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков" (пп.2 п.3 ст. 27 [Федерального закона № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"](#)). Здесь идёт речь о размерах *предоставления* земельных участков, но сотрудники кадастровой палаты настаивают на том, что максимальные размеры *вновь образуемых* земельных участков должны соответствовать максимальным размерам их *предоставления*. И если иное прямо не предписывается соответствующим АДМИНИСТРАТИВНЫМ АКТОМ – в постановке гектаров на кадастровый учёт отказывают. Как мы поняли, без такого административного акта ставить на кадастровый учёт земельные участки в 1-2 гектара (и тем самым принимать на себя ответственность за образование "сверхкрупных", небывалых для района приусадебных (дачных, садовых) участков) никто из мелких чиновников не станет. При визите в областную кадастровую палату представителю Любодара на словах объяснили, что "в принципе-то мы не против, да нам нужно ОСНОВАНИЕ, бумажка, а сами мы не можем". В ходе разговора выяснилось, что **таким основанием** (административным актом) **может быть:**

1) *Правила землепользования и застройки с особым градостроительным регламентом для хуторского (рассредоточенного) типа расселения (проживания) и особыми минимальными и максимальными размерами земельных участков Родовых поместий (например, от 1 до 5 гектар) – иными словами, эдакий "закон о Родовых поместьях" на уровне муниципального образования (сельского поселения);*

2) *Утверждённый главным архитектором проект планировки территории СНП (ДНП) с погектарной разбивкой земельных участков (по закону, должен делаться бесплатно, а по практике – удовольствие дорогое, может обойтись в несколько сот тысяч рублей; либо нужно искать "своего архитектора" и делать проект самим с учётом всех требований и СНиПов, подавая главному архитектору уже готовый проект лишь на подпись);*

3) *Постановление главы района об изменении разрешённого использования каждого земельного участка площадью 1 – 2 гектара.*

Отсюда следует очень простой вывод. ***Сначала нужно было разделить поле на гектары, потом – менять разрешённое использование!*** Пока исходный земельный участок (поле) имеет разрешённое использование "для сельскохозяйственного производства", максимальные размеры *вновь образуемых* участков на него не распространяются! Соответственно, с этим РВИ можно сформировать земельные участки

практически любой площади. Далее можно ставить участки на кадастровый учёт и распределять их между реальными собственниками. В итоге, решение главы администрации об изменении разрешённого использования данных участков станет для всех иных чиновников тем самым ОСНОВАНИЕМ, которое снимет с них лишние страхи и сомнения при дальнейшем оформлении земли и поселения в целом.

В итоге вырисовывается следующая последовательность действий по оформлению земли:

1. Размежевание приобретенного земельного участка (всего поля) на участки по 1-2 га (поместья), общественную территорию и дороги (раздел участка). Итоговый документ: *межевой план на каждое поместье.*

2. Подача заявления главе администрации об изменении вида разрешённого использования земельных участков 1-2 гектара (с исходного «для сельскохозяйственного производства», или – «для сельскохозяйственного использования», на желаемое «для ведения садового/дачного хозяйства», или «для личного подсобного хозяйства»). Это требует проведения публичных слушаний. Итоговый документ: *решение (постановление) главы об изменении вида разрешённого использования.*

3. Постановка земельных участков на кадастровый учёт с одновременным внесением изменений в ГКН о виде их разрешённого использования. Итоговый документ: *кадастровый паспорт на каждое поместье.*

4. Распределение земельных участков между реальными собственниками. Обычно для этого заключается *договор о передаче земельного участка каждому помещику* (в частную собственность, в аренду, в безвозмездное пользование) со всеми обязательствами помещиков по использованию земли.

Примечание. Опыт организации Родовых поселений показывает, что такие договоры желательно заключать как можно раньше – лучше всего начиная уже с того момента, когда будущие помещики "скидываются" деньгами, чтобы приобрести земельный участок или земельные доли ("паи"). Обычно при этом один из этих "инвесторов" берёт на себя функции организатора поселения, и становится кем-то вроде Исполнителя – Агента инвесторов и их "Доверительного Собственника", а отношения приобретают "инвестици-

онный" и "длящийся" характер. Конструкция этого договора примерно такова: **Инвестор** вкладывает собственные денежные средства для приобретения земельного участка, а **Исполнитель** приобретает на них земельный массив, размежёвывает его на гектары, оформляет их согласно требованиям законодательства, и, в итоге, регистрирует земельный участок на имя Инвестора. Здесь же прописываются обязательства "Инвестора" по использованию земли и прочие существенные условия договора.



Наличие договора о передаче земельного участка даёт создателю Родового поместья право **оформлять свои постройки в качестве жилых домов** (строений) и **прописываться в них по постоянному месту жительства**. В свою очередь, наличие прописки даёт гражданину **статус местного жителя** со всеми вытекающими правами, льготами и удобствами (при получении пенсии, почты, денежных переводов, при оплате электричества, при покупке древесины, право оформления материнского капитала на строительство жилья, право создания ТОС, право осуществления местного самоуправления и др.).



К сожалению, на момент начала оформления земли никто из создателей поселения "Любодар" такими знаниями не обладал. После нескольких отказов из кадастровой палаты, поселением было принято решение идти по 2-му пути – искать архитектора и делать проект планировки территории СНП. Из-за внутренних особенностей отношений в коллективе реорганизацию ДНП в СНП делать не захотели, так что регистрацией юридического лица решили заниматься заново. Никому не нужное ДНП потребовалось закрывать. А дальше – новая задача: *как распределить землю между её фактическими собственниками?*

Договор – это закон для двоих!

Опубликовано в газете
«Родовая земля», № 1 (90), 2012 г.
С исправлениями и дополнениями 2014 – 2015 гг.

Собственность на землю – ключевая проблема современности. Собственность в Родовых поселениях – это проблема пустующих участков, соблазн для спекуляции землёй, основа управления и власти и вообще, похоже, первопричина всех раздоров. *Одни оформляют землю в "коллективную" собственность, то есть в собственность юридического лица. Кое-где получают новые Ауровили. Другие горой стоят за частную собственность и самодостаточность каждого.* Но бывает, что потом продают землю и исчезают навсегда. Или приезжают в поместье летом как на дачу. Бывает, что соседа удаётся увидеть один-два раза в год. Кое-где половина участков так и не засажена. Перераспределить такие участки в связи с неиспользованием уже нельзя. Изъять их может теперь только государство, но оно этим не занимается. *Третьи временно оформляют всю землю на одного человека, которому все доверяют.* Кое-где передача земли обратно помещикам недопустимо затягивается, а доверие как-то постепенно утрачивается. Затем отношения с доверительным собственником начинают осложняться. Кое-где доходит до заявлений о мошенничестве и возбуждении уголовных дел. Кое-где вместо сотворения новой цивилизации не вылезают из судов. В итоге многие поселения Родовых поместий, сами по себе развивающиеся довольно быстро, упираются в глубокий юридический тупик.

— Дома не оформлены, прописки нет, земля не твоя, на руках никаких бумаг! Неудивительно, что изнутри всё поселение трясёт и колотит! Во внешнем мире тебя не понимают! Законы такое не допускают! Чиновники не понимают, как это так: деревня – в собственности юридического лица! То ли секта, то ли крепостное право!

— Продаётся Родовое поместье, 1.800.000 рублей. Торг.

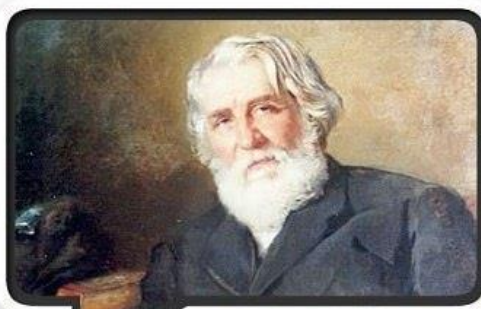
— Мы будем создавать ведическую общину. Я буду волхвом, а вы – смерды. Не перебивать!..



Ни один из этих путей распределения земли создателей Родовых поместий не устраивал и не устраивает. Практика создания Родовых поместий и организации поселений РП поставила задачу:

Каждая семья, которая обустривает своё Родовое поместье, каждый член семьи, который вкладывает в него свой труд, должен являться хозяином этой земли. Однако Родовое предназначение поместья исключает использование этой земли как товара. Злоупотребления, вытекающие из права распоряжения земельным участком как товаром, в поселениях Родовых поместий недопустимы. Отсюда вытекает необходимость в установлении ограничений на оборот земельных участков Родовых поместий в виде запрета совершения с ними сделок купли-продажи, залога и иного отчуждения. Недопустим и раздел Родового поместья на части. Раз это РОДОВАЯ земля, то её можно передавать только по наследству, а при жизни – только члену семьи или иному родственнику. Ни юридическому лицу, ни иностранцу, ни какому-то другому гражданину поместье передаваться не может. Эти ограничения оборотоспособности сохраняют Родовое поместье для потомков его создателя (основателя). Они же способствуют использованию земли по целевому назначению, что является важным для всех соседей, а следовательно, соответствуют интересам всего поселения.

До принятия [Закона о Родовых поместьях](#) из всех возможных юридических инструментов для самостоятельного решения этой задачи в арсенале создателей поселений Родовых поместий имелся только *ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ДОГОВОР*.



Иван Тургенев

**Если ждать, пока созреют все условия,
то никогда ничего не начнешь**

Договор инвестирования Поселение РП "Родное", Владимирская область	Договор предварительной купли-продажи Поселение РП "Дружное", Владимирская область	Договор безвозмездного пользования Поселение РП "Ведрусов Гряд", Смоленская область	Договор аренды ЧЗУ Поселение РП "Лучезарное", Новосибирская область	Соглашение об уступке долга Поселение РП "Солнечное", Нижегородская область
Договор купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок Поселение РП "Светодар", Тульская область	Договор купли-продажи с обременениями права собственности Поселение РП "Любодар", Владимирская область	Договор об организации поселения Родовых поместий Поселение РП "Светодар", Тульская область	Договор об установлении сервитута Поселение РП "Дружное", Владимирская область	Договор о порядке владения, пользования и распоряжения земельными участками общего пользования
Договор дарения долей в праве собственности с последующим выделом РП их хозяевам Поселение РП "КалиновецЪ", Нижегородская область	Соглашение о разделе земельного участка и прекращении общей долевой собственности Поселение РП "КалиновецЪ", Нижегородская область	Договор агентирования с доверительным собственником общего участка Поселение РП "Доброе", Ярославская область	Договор агентирования на выполнение работ по строительству дорог и электрификации зем.участков Поселение РП "БлагоДарное", Ярославская область	Договор о внесении целевых взносов на строительство дорог и объектов инфраструктуры Поселение РП "БлагоДарное", Ярославская область

В любом поселении Родовых поместий передача земли гражданину (семье), в конечном счёте, оформляется каким-нибудь договором (купли-продажи, дарения, аренды, безвозмездного срочного пользования, инвестиционным договором и др.). Примечательно то, что в некоторых поселениях эти договора являются *длящимися* – действующими в течение какого-то длительного срока. В течение этого срока договором определяются не только условия **приобретения** земельного участка, но и условия его **использования** (обтаныть гектар верёвочкой, посадить живую изгородь, приступить к строительству дома и т.п.). То есть этими договорами в интересах всего поселения устанавливаются *обязанности по обустройству земельного участка в качестве Родового поместья, при этом земельные участки не передаются сразу в СОБСТВЕННОСТЬ, а сначала передаются в ПОЛЬЗОВАНИЕ* и в первые год-два-три **освоения** земельного участка

становится видно – обустраивается ли земля, используется ли участок по назначению. По истечении "испытательного срока" все неготовые и случайные люди либо "засвечиваются", либо просто уходят ("отсеваются"). **ПРИСУТСТВИЕ ЧЕЛОВЕКА В ПОМЕСТЬЕ и ВЛОЖЕНИЕ В НЕГО ТРУДА** дают основание для передачи человеку участка в **собственность**. Первичными здесь являются не деньги, а вложенные в поместье *энергия, труд, любовь и мысль*. В таких поселениях освоение земли происходит гораздо быстрее, т.к. земля передаётся в собственность по факту её обустройства, а проблемы пустующих участков просто нет.

Но интересы поселения не ограничиваются условиями по освоению земли. *В Родовом поселении каждый заинтересован в том, чтобы его соседом был человек, который будет обустраивать свой участок в качестве Родового поместья и дальше.* Также важно, чтобы соседом был человек, стремящийся к таким же целям и придерживающийся таких же принципов отношений с соседями (*единомышленник*), к которому можно обратиться за помощью как к доброму соседу (*добрососедство*), а при необходимости – вместе встать плечом к плечу в трудную минуту (*соратник*) и просто прийти в гости душевно пообщаться за чашкой чая – рассказать о своих делах, поделиться новыми мыслями и чувствами, спросить совет, узнать новости и т.д. Однако такие интересы вступают в противоречие с *правом собственника на свободное распоряжение своим участком*, т.е. с возможностью приобретения и (или) наследования земельного участка людьми, не стремящимися к обустройству на этой земле Родового поместья и воспринимающими доставшийся им участок земли в качестве высокодоходного имущества (товара), который можно купить, продать, перепродать, сдать в аренду, отдать в залог под кредит, размежевать на несколько участков по 10-15 соток и пустить их под застройку и так далее... **Иными словами, в результате совершения этих сделок земля теоретически может достаться лицу, которое пожелает устроить на этой земле деятельность, совершенно противоположную её назначению.** Но и человеку для обустройства Родового поместья важно собственником и хозяином своей земли быть!

Столкновение интересов – налицо, и потребность в разрешении этого противоречия велика.

И вот уже в одних поселениях начинают изучать возможность заключения соглашений об обременении недвижимого имущества. Всё чаще и чаще при заключении договоров о передаче земли в собственность пытаются вводить ограничения по распоряжению земельными участками и возведёнными на них строениями (*обременения права собственности*). В других поселениях заключают договора безвозмездного пользования в отношении поместья как ЧЗУ – части земельного участка поля, т.е. без межевания поля на поместья (что даёт человеку права владения и пользования в отношении поместья и позволяет передавать его по наследству, но не позволяет его продать, заложить и т.п.). В третьих поселениях вместо создания юр.лица и избрания организатора поселения в качестве директора и председателя заключают с ним договор об организации поселения РП как с Исполнителем и обязанным лицом – агентом-подрядчиком ("лакеем", а не "князем"), устанавливая в договоре чёткие сроки и порядок передачи земельных участков в частную собственность, а также порядок замены доверительного собственника (отказа от услуг организатора поселения РП и передачи его полномочий третьему лицу). **В целом, не отказываясь от передачи земли в собственность, жители поселений продолжают искать дополнительные приёмы, обеспечивающие использование этой земли согласно однажды установленному для неё предназначению – чтобы земля продолжала использоваться и обустраиваться в качестве Родового поместья к кому бы она ни попала.** Прописывают в договорах о передаче земельных участков *определение Родового поместья* и параметры его обустройства, устанавливают требования к его целостности и неделимости, вносят соответствующие поправки в местные правила землепользования и застройки, добиваются рассмотрения и принятия закона "О Родовых поместьях" и поправок о семейной (родовой) непродávаемой собственности, а пока такие законы ещё не приняты – применяют действующие положения Гражданского кодекса России с целью ограничить совершение с поместьем сделок, закрепить за поселением преимущественное право покупки земельного участка в случае его продажи или запретить его продажу, аренду, залог и иное отчуждение вообще; пытаются урегулировать вступление в поселение наследников, договариваются о порядке владения, пользования и распоряжения земельными участками общего пользования и т.д.

Правовым основанием для установления подобных обязательств является предусмотренный Гражданским кодексом РФ принцип **свободы договора**. Он означает, что граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права *своей волей и в своём интересе*. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении *любых не противоречащих законодательству условий договора* (ст. 1 ГК РФ). В соответствии с принципом свободы договора, стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и *не предусмотренный законом* или иными правовыми актами (п.2 ст. 421 ГК РФ). Кроме того, стороны могут заключить договор, в котором содержатся *элементы различных договоров*, предусмотренных законом или иными правовыми актами (**смешанный договор**). Правила об этих договорах применяются в соответствующих частях к отношениям сторон такого договора постольку, поскольку иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п.3 ст. 421 ГК РФ). Например, в таком договоре могут предусматриваться:

- ❖ *обязательства по освоению земли*
- ❖ *стоимость земельного участка*
- ❖ *сроки его передачи в частную собственность*
- ❖ *порядок расчёта*
- ❖ *условия его дальнейшего использования согласно установленному в договоре предназначению*
- ❖ *обязательства по внесению денежных средств на создание инфраструктуры поселения РП*
- ❖ *обязательства по воздержанию от определенных действий и (или) сделок*
- ❖ *ограничения и обременения права собственности и т.д.*

Практика показывает: с подписанием такого договора в поселении решаются сразу несколько "проблемных" вопросов по поводу земли. Некоторые из таких **гражданско-правовых договоров**, которые были заключены в поселениях РП России, обнародованы для всеобщего пользования на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru/>, и широко известны. Рассмотрим их.

1) Договор инвестирования

Предметом договора являются отношения по вложению денежных средств, их использованию и передаче приобретённого земельного участка гражданину в частную собственность.

— Я вкладываю деньги. Ты покупаешь на них землю и отдаёшь мне её в собственность!

Юридическая конструкция **договора инвестирования** впервые была применена жителями Родовых поместий "Родное" (Владимирская область), когда в поселении назрел вопрос о передаче земельных участков Родовых поместий в частную собственность каждого жителя поселения. Однако опыт других поселений РП показывает, что такие договора целесообразно заключать гораздо раньше – уже начиная с того момента, когда будущие помещики "скидываются" деньгами, чтобы приобрести земельный массив ("поле") или земельные доли ("паи"). Обычно при этом один из этих "**инвесторов**" берёт на себя функции *организатора поселения*, и становится кем-то вроде **Исполнителя** и "**доверительного собственника**", а отношения приобретают "инвестиционный" и "длящийся" характер. Факт вложения денежных средств удостоверяется **распиской** с подписями Сторон, а заключенный в письменной форме **договор** гарантирует Инвестору: 1) целевое использование доверительным собственником вложенных денежных средств; 2) право получить в частную собственность земельный участок соответствующей площади, а в случае отказа от договора – 3) право получить обратно вложенные денежные средства в установленные договором сроки. Конструкция этого договора примерно такова: **Инвестор** вкладывает собственные денежные средства для приобретения земельного участка, а доверительный собственник (**Исполнитель**)⁸² приобретает на них земельный массив, размежевывает его на гектары, оформляет их согласно требованиям законодательства, и, в итоге, регистрирует земельный участок на имя Инвестора. Здесь же прописываются обязательства Инвестора по использованию земли и прочие **существенные условия** договора⁸³. При этом **предмет** договора инвестирования может быть сформулирован примерно так:

⁸² В качестве Исполнителя (доверительного собственника) может выступать как гражданин, так и юридическое лицо (НП, ДНП, СНТ и пр.)

⁸³ К **существенным условиям** договора инвестирования можно отнести: 1) площадь земельного участка; 2) цену его приобретения инвестором в собственность; 3)

*1.1. Согласно настоящему Договору **Инвестор** вкладывает собственные денежные средства в размере ____ рублей для приобретения земельного участка площадью ____ гектара и принимает на себя обязательства по его обустройству на согласованных Сторонами в настоящем Договоре условиях, а **Исполнитель** принимает указанные денежные средства, организует выполнение межевых (кадастровых) работ и передаёт сформированный земельный участок Инвестору в частную собственность в порядке и в сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.*

Таким образом, конструкция договора инвестирования не только объединяет в себе правила [Гражданского кодекса РФ](#) о договоре целевого займа (ст. 814 ГК РФ) и договоре купли-продажи недвижимости (§ 7 гл. 30 ГК РФ), но и – что особенно важно – допускает объединение средств инвесторами для осуществления **совместного инвестирования**⁸⁴, что позволяет накопить денежные средства для приобретения земельного массива достаточно большой площади. Заключение договора в письменной форме даёт гражданину, уже с момента вложения денежных средств, юридическое право пользования земельным участком (глава 36 ГК РФ) без всякой государственной регистрации ([п.2 ст. 26 ЗК РФ](#)). Перечисление же в договоре **конкретных обязательств Исполнителя** исключает возможные злоупотребления с его стороны и ставит отношения в коллективе на твёрдую правовую почву.

условие об освоении земельного участка в период пользования; 4) срок передачи земельного участка в собственность (например, в ПРП "Родное" – 1 год). К характеристикам этого договора также можно отнести отсутствие обременений или дальнейших ограничений по использованию земли после её передачи в собственность.

⁸⁴ Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений", Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" и др.

2) Договор предварительной купли-продажи

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (п.1 ст. 429 ГК РФ).

— Подписываем сегодня договор о том, какой договор мы заключим завтра!

В поселении Родовых поместий "Дружное" Владимирской области и некоторых других поселениях России для юридического оформления отношений по приобретению земли с каждым вновь прибывающим участником поселения РП заключают **предварительный договор купли-продажи земельного участка**. То есть с каждым человеком, выбравшим себе на территории поселения земельный участок для обустройства Родового поместья, сразу заключается письменный договор как с его будущим собственником. "Будущим" потому, что не все покупатели земельных участков могут оплатить полную стоимость земельного участка сразу. Но если разнести эти платежи на несколько месяцев, например, на полгода или даже на год, то приобретение земли становится человеку по карману. Однако в течение этих нескольких месяцев он должен иметь на руках документ, гарантирующий получение (т.е. продажу) земли в случае выполнения **условия об оплате**. Это и есть предварительный договор купли-продажи. Выгода этого договора касается обеих сторон, так как организатор поселения (**Продавец**), во-первых, получает письменные гарантии получения денег, а во-вторых, передаёт право собственности на земельный участок только после полной оплаты его стоимости. **Покупатель** же получает твёрдые гарантии получения выбранного им участка земли по заранее оговоренной цене и на заранее согласованных условиях, которые при необходимости обеспечиваются судом и законом.

То есть уже в момент выбора земли стороны, понимая необходимость и желательность установления некоего срока для освоения земли ("испытательного срока"), подписывают друг с другом не договор пользования или аренды этого земельного участка, а сразу заключают договор о его будущей купле-продаже. Это именно *договор о будущей купле-продаже*, а не сам договор купли-продажи – он будет заключён после освоения и полной оплаты земли, – допустим, через 1 год. Однако все **существенные условия этого договора купли-продажи**, а именно:

1) *предмет договора* – конкретный земельный участок, с указанием его кадастрового номера, местоположения, площади, категории земель, разрешённого использования, кадастровой стоимости и др.;

2) *цена договора* – заранее установленная полная стоимость приобретения земельного участка в частную собственность;

3) *срок заключения договора купли-продажи* (период со дня заключения предварительного договора либо заранее указанная календарная дата);

4) *порядок оплаты* (поэтапность взносов, способы перечисления денежных средств, удостоверение факта передачи денег расписками или Актом приёма-передачи денежных средств, и др.);

5) и, при необходимости, *другие условия договора купли-продажи*⁸⁵, определяются уже в первом договоре – о передаче земельного участка в будущем, который, в этом случае, и получает характер **ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА**.

Юридическая сила и обязательность **предварительного договора** базируется на правилах [статьи 429 Гражданского кодекса РФ](#), согласно которым *по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества на условиях, предусмотренных предварительным договором. В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора (купли-продажи), другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор (п.4 ст. 445 ГК РФ)*. Таким образом, *принудительный выкуп полностью оплаченного земельного участка у его собственника становится (при необходимости) совершенно простым, реальным и возможным событием и делом*. Это избавляет будущих жителей поселения от множества рисков, связанных с приобретением земли⁸⁶, а предсказуе-

⁸⁵ Например, сюда же включают **условие о задатке**, т.е. фиксируют сумму предоплаты (например, в размере 5-10 % от полной стоимости договора), которая, в случае расторжения Договора по инициативе Покупателя, ему не возвращается (удерживается Продавцом в качестве штрафа). По желанию сторон договора в нём могут быть предусмотрены также **условия по использованию и освоению земли**.

⁸⁶ Известно, например, что образование земельных участков может застопориться в силу отказов, ошибок или медлительности кадастровых инженеров и государственных органов; из-за наложения границ площадь участка может уменьшиться или увеличиться; отношения с доверительным собственником могут осложниться; земля может стать объектом интересов третьих лиц; разрешённое использование участка может поменяться; наконец, земля может подорожать – *но отношения сторон не*

мость дальнейших действий, чёткие письменные обязательства сторон друг перед другом, и, наконец, сам факт государственной регистрации предварительного договора порождают **взаимное доверие друг к другу и взаимную друг перед другом ответственность.**

Практические аспекты

Наиболее тонкий момент заключения предварительного договора купли-продажи в поселении Родовых поместий состоит в том, что **этот договор обязательно должен быть подан на государственную регистрацию, иначе он не обеспечивается принудительной силой государства и закона**⁸⁷. На практике, однако, наблюдается, что организаторы поселений РП, подписывая такие договора с будущими помещиками, как правило, не стремятся передавать их на государственную регистрацию, т.к.:

1) Это сразу возлагает на них ответственность за передачу земельного участка гражданину в частную собственность, исключая возможность произвольного расторжения отношений ("исключения" человека из поселения и т.п.);

2) На начальном этапе организации поселения РП редко бывает так, что земельные участки (поместья), которые предлагаются приходящим в поселение гражданам (семьям), уже отмежёваны и поставлены на кадастровый учёт. Как правило, имеется земельный массив ("поле"), приобретённый из "паёв", его межевание на гектары ещё только предполагается, а некоторые участки земли в этом массиве организаторам поселения могут ещё даже не принадлежать (массив докупается новыми паями или новыми участками от нынешних собственников, ведутся переговоры о выкупе земли, и как раз на выкуп земли и нужны деньги).

изменяется: с заключением предварительного договора в них уже присутствует надёжность, определённая, гарантированность. *Что бы ни случилось, что бы дальше ни произошло – договор купли-продажи будет заключён по заранее зафиксированной цене и в заранее оговоренные сроки.* Промедление с передачей земли, нарушение продавцом условия о сроке – это неисполнение обязательств, это уже нарушение всего договора, и это уже влечёт (может повлечь) предусмотренную законом ([глава 25 ГК РФ](#)) или договором ответственность.

⁸⁷ Поскольку **ОСНОВНЫМ** договором в данном случае является *договор купли-продажи недвижимости* (а переход прав на недвижимое имущество требует обязательной государственной регистрации), для обеспечения необходимой законности предварительный договор купли-продажи также следует регистрировать в ЕГРП, относя расходы на регистрацию за счёт Покупателя земельного участка.

 Юридически это означает, что **предмета** предварительного договора – полностью сформированного **ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** как объекта недвижимого имущества, товара, который и передаётся по договору, – на момент заключения договора ещё нет. *Соответственно в договоре невозможно указать точную площадь участка, его кадастровый номер и т.д., а из-за этого и невозможно подать договор в Росреестр на регистрацию.* Зарегистрирован там он быть может только после межевания поместья и его постановки на кадастровый учёт, пока же этого не будет сделано, предварительный договор купли-продажи земельного участка, строго говоря, не является действующим в связи с несоблюдением его **формы**. При этом организаторам поселения всё равно выгодно эти договора заключать, чтобы привлекать новых участников и их денежные средства, а для этого с ними эти договора и подписывать, давая им взамен их денег соответствующую бумагу на руки. Для вновь прибывающих в поселение граждан наличие письменного договора также предпочтительнее, чем его полное отсутствие. *В этой ситуации получается, что будущий Покупатель будет вынужден некоторое время после подписания предварительного договора ждать, когда организатор поселения произведёт межевание его поместья, поставит его на кадастровый учёт и передаст ему кадастровый паспорт, в котором будет кадастровый номер его земельного участка.* **После этого покупатель сможет вписать в предварительный договор купли-продажи кадастровый номер и точную площадь своего земельного участка сам, от руки, уже после подписания договора обеими сторонами.** Далее покупатель сможет отнести этот договор к нотариусу или на государственную регистрацию, если он чётко хочет обеспечить действительность договора согласно всем требованиям действующего законодательства.

Второй тонкий момент этого договора – денежный.

Дело в том, что по смыслу [ст. 429 ГК РФ](#) лица, заключившие предварительный договор, имеют единственную обязанность – заключить в будущем основной договор и единственное право – требовать от другой стороны заключения основного договора. *Правовая природа предварительных договоренностей, с точки зрения их самостоятельного значения, не предполагает возникновения обязательственных отношений имущественного характера, вытекающих из будущего договора.* **Проще говоря, все задатки, авансы и тем более оплата цены земельного участка В ПОЛНОМ РАЗМЕРЕ в**

предварительном договоре фигурировать никак не могут. Предварительный договор – это договор чисто организационного характера, договор об условиях и порядке заключения основного договора (купли-продажи), заключения В БУДУЩЕМ.

 Это означает, что и выполнение основного договора должно начаться не сейчас, а в будущем.

А на практике Покупатель УЖЕ передаёт Продавцу денежные средства, т.е. начинает УЖЕ выполнять договор купли-продажи, при этом в отношении того земельного участка, который ЕЩЁ и не сформирован⁸⁸.

Это означает, что приходящий в поселение РП гражданин, строго говоря, не является "Покупателем", т.к. он не приобретает участок как готовый товар, а активно участвует в его "изготовлении", осуществляя вложение денежных средств, на которые он и будет приобретён и отмежован.

Юридически это означает, что гражданин является не Покупателем, а ИНВЕСТОРОМ, вкладывающимся в само создание и (или) приобретение объектов своих денежных инвестиций: 1) земельный участок Родового поместья; 2) земли общего пользования Родового поселения и 3) объекты общественного имущества (дороги, колодцы, общий дом, общественные водоёмы, общественная техника и др.), строительство и (или) приобретение которых также является частью интереса жителя будущего Родового поселения.

При этом организатор поселения в определённом смысле так же не является "Продавцом", а таким же Инвестором, участником поселения и его будущим жителем, как и остальные приходящие в поселение граждане – только с большими обязанностями и большим объёмом ответственности, вытекающих из факта того, что он сам взялся исполнять согласованную волю остальных инвесторов по воплощению всего **инвестиционного проекта**. В остальном же, организатор поселения – такой же инвестор, который:

⁸⁸ Поэтому предварительный договор купли-продажи желательно заключать одновременно с договором инвестиционного характера, чтобы все денежные вопросы из предварительного договора купли-продажи можно было бы вывести и прописать эти вопросы так, чтобы расписки о приёме денег или акт приёма-передачи денежных средств считались бы приложениями к договору инвестиционному, а не к предварительному договору. На первый взгляд это выглядит странно, но таковы требования действующего законодательства.

1) точно так же осуществляет вложение собственных денежных средств на приобретение своего собственного поместья;

2) точно так же участвует в создании и (или) приобретении объектов общественного имущества и обустройстве земель общего пользования;

3) несёт на себе ответственность за воплощение всего проекта и риски возможного нарушения собственниками своих обязательств по продаже (предоставлению) земли – и не устраняется от проекта даже после выполнения своих обязательств по формированию земельных участков и их передачи гражданам.

Соответственно, сами *отношения по передаче земельных участков гражданам*, каким бы гражданско-правовым договором они ни оформлялись (купли-продажи, дарения, соглашения об отступном и др.⁸⁹), на деле *являются лишь малою частью инвестиционных*

⁸⁹ В некоторых поселениях с гражданами, вложившими свои денежные средства на приобретение земли, заключаются договора аренды или договора безвозмездного пользования земельными участками. В данной ситуации, эти договора точно также следует рассматривать как часть большого инвестиционного проекта, который должен завершиться передачей гражданам земельных участков в частную собственность. В случае выдвижения гражданами данных требований, следует выяснять прежде всего 1) **факт внесения гражданами денежных средств** и 2) **использование этих денег организатором по целевому назначению – на приобретение земельных участков** (организатор может выступать как физическое лицо или как председатель созданного гражданами юридического лица), а также 3) **находятся ли в настоящий момент эти земельные участки у граждан в фактическом пользовании** (имеются ли на этих участках какие-либо посадки и постройки, кем и за чей счёт они возведены), не обращая внимания на отсутствие в договорах безвозмездного пользования или аренды положений о передаче земельных участков гражданам в частную собственность, а также на отсутствие у граждан договоров купли-продажи, предварительных договоров купли-продажи или на несоблюдение их формы вследствие отсутствия их государственной регистрации. *На момент вступления гражданами в инвестиционные отношения, в силу отсутствия сформированных земельных участков, заключение таких договоров и их подача на государственную регистрацию являлись невозможными, а далее – не зависели от их воли, т.к. являлись прерогативой организатора поселения РП. К обязанностям организатора, как Исполнителя в инвестиционных отношениях, следует относить прежде всего: 1) межевание земельных участков, 2) их постановку на государственный кадастровый учёт и 3) передачу земельных участков гражданам в частную собственность согласно фактически сложившемуся порядку землепользования.* Проверяя выполнение организатором поселения своих обязанностей по оформлению и распределению земли, следует обратить внимание на то, как сами граждане оценивают деятельность организатора, имеются ли к нему денежные претензии, предпринимались ли гражданами попытки отказа от услуг организатора и его замены на другое лицо

отношений, а точнее – завершающим этапом отношений по осуществлению большого инвестиционного проекта – организации поселения Родовых поместий. Начинаясь от выбора земли, привлечения людей и формирования образа будущего поселения РП (запуска всего инвестиционного проекта), эти отношения включают в себя:

1) приём денежных средств от граждан, становящихся участниками инвестиционного проекта (будущих жителей будущего Родового поселения);

2) приобретение (выкуп) земельных долей (паёв) или земельных участков у их нынешних собственников;

3) формирование земельных участков будущих Родовых поместий (межевание, кадастровый учёт) и земель общего пользования поселения;

4) передачу земельных участков поместий их фактическим владельцам (гражданам) по договорам дарения или договорам купли-продажи в частную собственность;

5) создание объектов общего пользования поселения (строительство дорог, колодцев, общего дома, общественных водоёмов и др.), в том числе:

- *приобретение необходимой техники, имущества, материалов;*

- *заключение подрядных договоров на выполнение работ;*

- *организацию общественных работ и "субботников"* (возведение общего дома "толокой", строительство и ремонт дорог, озеленение территории⁹⁰ и др.);

- *хозяйское освоение и обустройство поселения его инициативными жителями* (обустройство общего дома, организация школы, создание детской площадки, облагораживание общественных земель и др.), в том числе через участие в различных "инициативных

(переизбрание в качестве председателя и др.), заявляется ли о несоблюдении организатором решений общего собрания или иных нарушениях, а также установить причины невыполнения им своих обязанностей по оформлению и распределению земли – отказы государственных органов, юридические трудности оформления земли, возможные злоупотребления, отсутствие необходимых юридических знаний и др. Выяснив историю приобретения земли организатором поселения и получив доказательства её оплаты гражданами, на основании наличия инвестиционных отношений следует принимать решение о передаче гражданам фактически используемых ими земельных участков в частную собственность.

⁹⁰ Обнесение территории поселения защитной лесополосой, посадка фруктового сада, кедровой рощи и др.

группах" либо в форме индивидуальной добровольческой или благотворительной деятельности;



6) передачу прав на земли общего пользования поселения РП (как правило, эти земли передаются по договорам дарения в общую долевую собственность жителей поселения, либо в собственность созданного ими юридического лица) и возведённые на них объекты (имущество общего пользования);

7) юридическое оформление самого поселения РП как нового сельского населённого пункта или населённого образования с присоединением земельным участкам РП окончательного правового статуса.

Все эти отношения выходят далеко за рамки предварительного договора купли-продажи, и требуют самостоятельного урегулирования отдельным договором – *Договором об организации поселения Родовых поместий*. В некоторых поселениях, такие договора и заключаются. Рассмотрим их.

3) Договор об организации поселения Родовых поместий

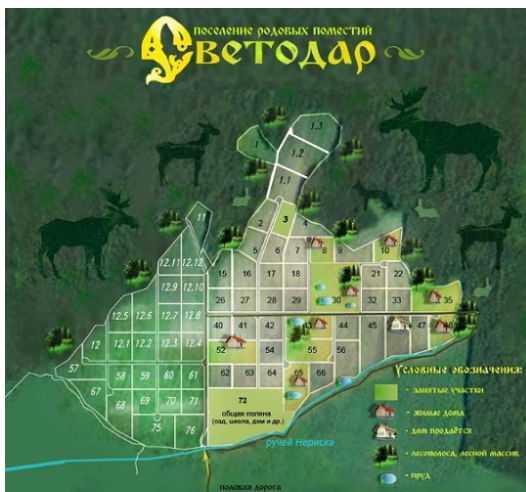
По договору об организации поселения РП Исполнитель предлагает Инвесторам свои услуги по совершению фактических и юридических действий, направленных на реализацию инвестиционного проекта – организацию поселения Родовых поместий «_____», а Инвесторы вкладывают для этого собственные денежные средства совокупным размером «_____» рублей и поручают Исполнителю распоряжение ими в соответствии с установленным целевым назначением, решениями общего собрания инвесторов и условиями настоящего договора.

— Ты здесь не князь и не директор! Ты – Исполнитель, агент наёмный и лакей! И будет надо – мы тебя заменим! Зарплата тебе платится! Так что работай!

Впервые договор об организации поселения Родовых поместий был заключён жителями поселения РП "Светодар" Тульской области, на определённом моменте развития которого его участникам, пожелавшим перейти от пирамидальной модели управления в поселении к **самоорганизации** и **самоуправлению**, потребовалось отказаться от услуг организатора поселения и заменить его на другое лицо, выстроив с ним отношения уже на твёрдой правовой основе многостороннего гражданско-правового договора. Таким договором с новым лицом, взявшим на себя обязательства по выполнению согласованной воли всех участников инвестиционного проекта и функции доверительного собственника приобретаемой на денежные средства инвесторов земли, и стал Договор об осуществлении инвестиционного проекта "Поселение Родовых поместий "Светодар", или (другое название) – **Договор об организации поселения Родовых поместий**. Новому организатору поселения в соответствии с данным договором было поручено:

1) приобрести интересующий Инвесторов земельный массив из земельных участков и земельных долей в составе земельного участка категории сельскохозяйственного назначения (с указанием его общей площади в гектарах, кадастрового номера и адреса), первоначально на имя Исполнителя, но в интересах Инвесторов и за счёт их денежных средств, с целью его последующей передачи в собственность Инвесторов;

2) произвести раздел (межевание) земельного массива согласно предварительной планировке поселения РП на земельные участки площадью от 1 до 2 га и земли общего пользования (земельный участок для строительства дорог и общественная территория) с последующей постановкой вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учёт;



3) передать вновь образованные земельные участки площадью от 1 до 2 га в частную собственность каждого Инвестора по договорам купли-продажи, а земельные участки общего пользования – в общую долевую собственность всех Инвесторов по договору дарения;

4) выступить Заказчиком строительства автодорог на территории земельного массива в соответствии с утверждённым Инвесторами Проектом строительства дорог в поселении РП, а также организовать сооружение общественных колодцев в соответствии с утверждённой Инвесторами предварительной планировкой поселения РП с последующей передачей построенной дорожной сети и общественных колодцев Инвесторам по Акту приёма-передачи объектов инфраструктуры.

Действуя в интересах будущих жителей поселения Родовых поместий и выполняя их волю по осуществлению задуманного коллективом инвесторов (инициативной группой) инвестиционного проекта, **организатор поселения** становится своеобразным Агентом, Исполнителем и Подрядчиком, берущим на себя самые разнообразные обязательства (как поименованные, так и непоименованные в Договоре об организации ПРП), клонящиеся к одной цели – организовать поселение Родовых поместий, а для этого – совершить от имени и за счёт Инвесторов, а в необходимых случаях – от своего имени, но за счёт Инвесторов юридические и фактические действия, перечисленные в соответствующих пунктах Договора (*поименованные обязательства*), а также некоторые другие действия, не обозначенные в Договоре, но под-

разумеваемые сторонами при заключении Договора как очевидные и необходимые для достижения его цели (*подразумеваемые обязательства*)⁹¹.

Ключевую роль в определении наличия данных обязательств, а

ДОГОВОР ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА «ПОСЕЛЕНИЕ РОДОВЫХ ПОМЕСТИЙ»

2.4. Согласно настоящему Договору **Инвесторы ВПРАВЕ:**

1) Осуществлять планировку поселения Родовых поместий, утверждать проект строительства дорог в поселении РП и участвовать в его подготовке и обсуждении, утверждать места сооружения общественных колодцев и участвовать в их выборе;

2) Принимать решение об электрификации территории поселения РП на общем собрании инвесторов при условии обязательного заблаговременного ознакомления каждого инвестора с проектом электрификации;

3) Определять условия договоров купли-продажи земельных участков и предварительных договоров купли-продажи, а также дополнительных соглашений к Договору и утверждать их на общем собрании;

4) Подтверждать на общем собрании факт совершения инвестором действий, предусмотренных предварительным договором купли-продажи земельного участка и являющихся для Исполнителя основанием к передаче земельного участка в частную собственность;

5) Принимать решения о распоряжении земельным массивом поселения РП и (или) образованными из него земельными участками и поручать Исполнителю совершать в отношении них соответствующие сделки и (или) действия согласно решению общего собрания инвесторов и настоящему Договору;

6) Принимать новых участников инвестиционного проекта (инвесторов) на общем собрании инвесторов, предлагая им заключить дополнительное соглашение о присоединении к настоящему Договору на стороне инвесторов, и поручать Исполнителю подписывать с новыми инвесторами предварительные договора купли-продажи выбранных ими земельных участков;

7) Контролировать использование полученных Исполнителем денежных средств по целевому назначению – для выполнения обязательств, предусмотренных в пункте 2.1 настоящего Договора;

8) Принимать решение об увеличении размера вознаграждения Исполнителя, о заключении дополнительного соглашения с Исполнителем, а также об отказе от услуг Исполнителя и передачи его полномочий другому участнику инвестиционного проекта или третьему лицу;

9) Принимать решения об увеличении общей суммы инвестиций согласно проекту за счёт увеличения сумм инвестиций, вносимых каждым инвестором, а также об оплате дополнительных расходов Исполнителя;

10) Определять характер общественных работ по обустройству территории поселения РП, а также порядок, условия и сроки их осуществления инвесторами;

11) Утвердить на общем собрании инвесторов Правила добрососедских отношений на территории поселения РП в качестве неотъемлемого приложения к настоящему Договору, а также участвовать в их разработке, принятии и обсуждении.

⁹¹ Такие обязательства могут вытекать из *характера и цели Договора*, укрепляясь сложившейся *практикой (обыкновением)* как *фактически заведённый порядок*, а могут просто быть очевидными в силу *разумности* (здравого смысла) и требования *добросовестности*, что само по себе является нормой любого гражданско-правового отношения – основанного на равенстве сторон имущественного отношения между гражданами.

также факта их надлежащего (или ненадлежащего) выполнения в большинстве случаев будет играть **общее собрание граждан**-инвесторов, которые по данному Договору наделяются *правами* решать все важнейшие вопросы жизни коллектива, организации поселения и судьбу обустраиваемой ими земли. Они осуществляют планировку поселения РП и утверждают проект строительства дорог; они утверждают Правила добрососедских отношений в поселении; они принимают в коллектив новых участников инвестиционного проекта; они определяют фигуру Исполнителя и принимают решение об отказе от его услуг, передавая его полномочия другому инвестору или третьему лицу; они контролируют Исполнителя в использовании полученных им денежных средств по назначению; они разрешают или не разрешают Исполнителю совершение сделок с земельным массивом и образованными из него земельными участками; они определяют условия этих сделок и договоров; они решают все другие вопросы жизнедеятельности коллектива инвесторов и жителей будущего поселения; они вправе требовать от Исполнителя надлежащего выполнения любых обязательств, взятых им на себя в соответствии с данным Договором... *По сути инвесторы пользуются всеми правами участников (учредителей) юридического лица, не создавая при этом юридического лица и не вступая в отношения власти и подчинения ни с государством, ни внутри своего коллектива, а сохраняя в нём отношения самостоятельности и равенства сторон (п.1 ст.1 ГК РФ); при этом все внутренние документы коллектива (Правила добрососедства, Правила проведения общего собрания, проект планировки поселения, проект строительства дорог, расписки о приёме денежных средств и др.) оформляются как Приложения к данному договору и являются его неотъемлемой частью. Таким образом, в случае заключения такого договора, для создания поселения РП не требуется никакого юридического лица.* Эту гражданско-правовую модель организации поселения РП, в котором центра властного не существует и каждый входящий в поселение равной властью наделён, и потребуется заложить в основу при разработке регулирующей организацию поселений Родовых поместий соответствующего Федерального закона.

<http://zarodinu-zaputina.ru/index.php/zakon/praktika/viewcategory/45-dogovora-o-peredache-zemelnykh-uchastkov-grazhdanam>

Все договора о передаче земли – в свободном доступе на сайте
<http://zarodinu-zaputina.ru/>

<http://zarodinu-zaputina.ru/index.php/zakon/praktika/viewcategory/45-dogovora-o-peredache-zemelnykh-uchastkov-grazhdanam>

4) Договора об общей долевой собственности

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность)...Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных договором (пп.1, 2, 4 ст. 244 ГК РФ).

— Купили на троих машину. У каждого – 1/3 права собственности. Треть ПРАВА, а не машины!

Особой разновидностью договоров об отчуждении земли являются договора, создающие в поселениях РП **общую долевую собственность**. Это: 1) договор купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок и 2) договор дарения долей в праве собственности на земельный участок. Сторонами таких договоров являются гражданин или юридическое лицо, являющееся собственником земли ("Продавец"; "Даритель"), и гражданин или граждане (количество не ограничено), которым право собственности на эту землю передаётся ("Покупатели"; "Одаряемые"). В первом случае отчуждение земли происходит возмездно (в договоре указывается цена), во втором случае – безвозмездно, но в обоих случаях частная собственность одного лица меняется на коллективную собственность, т.е. собственность **ОБЩУЮ ДОЛЕВУЮ** (ст. 244 – 252 ГК РФ). Долевая собственность характеризуется тем, что хозяевами одного и того же земельного участка становятся несколько лиц, которые и осуществляют владение, пользование и распоряжение земельным участком по соглашению между собой; при этом сам участок между ними не делится, а делятся лишь ПРАВА на него. Например, заключается договор, по которому передаётся 1/2 права собственности на земельный участок, 1/80 права собственности, 1/132 права собственности, 47/1000 и даже 256/10000 права собственности на земельный участок. Поскольку указанная ДОЛЯ выделяется просто на бумаге, межевания земельного участка не требуется. Таким образом, **предметом** такого договора является не земельный участок и не часть земельного участка, а ДОЛЯ В ПРАВЕ собственности на него.

На практике наблюдаются следующие случаи, когда такие договора решают применять:

1) **на начальном этапе создания поселения**, когда изначально ставится задача сформировать коллектив на началах равенства и равноправия сторон и каждый приходящий в поселение человек или семья (**вариант:** первые 5-10 семей, составляющих "костяк" будущего поселения⁹²) наделяется долей в праве собственности на земельный участок поселения РП, примерно соответствующей площади выбранного им земельного участка Родового поместья ([поселение РП "Белая Струга", Псковская область](#) и др.). Выгода этого приёма в том, что *каждый сразу становится собственником, а межевать поле на поместья не нужно*, вследствие чего совокупная экономия на всём поселение получается до 1 млн. рублей. В последующем, разумеется, каждое поместье может быть отмежевано и передано в частную собственность его хозяину.

2) **как временное решение в ситуации, когда земля оформлена на одного человека или на юридическое лицо и в поселении имеется столкновение образов: люди хотят быть собственниками, а организаторы боятся спекуляции землей, а доверия друг к другу ещё нет.** В данной ситуации при заключении такого договора "коллективная" собственность на землю сохраняется, но каждый участник поселения получает на руки "бумажку" ([Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности](#)), удостоверяющую долю в праве собственности на земельный участок поселения РП, соответствующую площади его Родового поместья. В последующем на основании решения общего собрания⁹³ собственников земельных долей осуществляется прекращение общей долевой собственности и выдел земельных участков Родовых поместий их хозяевам ([поселение РП "КалиновецЪ", Нижегородская область](#) и др.).

3) **при оформлении дорог и других земель общего пользования**, которые передаются в собственность жителям поселения по этому договору. Применяется в поселениях, в которых земельные участки Родовых поместий уже переданы в частную собственность граждан

⁹² Данная модель наблюдается в ситуации, когда земельный участок (поле) оформляется в общую долевую собственность нескольких инициаторов поселения, вложивших основные денежные средства и обеспечивших его приобретение, а остальным участникам поселения, не готовым принимать активное участие в делах и хлопотах по оформлению земли и организации поселения, земельные участки РП предоставляются по договорам инвестирования или предварительным договорам купли-продажи.

⁹³ В Росреестр представляются Протокол решения общего собрания собственников земельных долей и подписанное всеми собственниками земельных долей Соглашение о разделе земельного участка и прекращении общей долевой собственности.

(семей), а земли общего пользования являются неоформленными, вследствие чего жителями поселения и принимается решение об их передаче в общую долевую собственность всех граждан, являющихся собственниками земельных участков Родовых поместий ([поселение РП "Заветное", Владимирская область](#) и др.)⁹⁴.

4) в ситуации, когда требуется сменить собственника земельного участка категории сельхозназначения и обойти существующее у государства преимущественное право его покупки, установленное [статьёй 8 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" № 101-ФЗ](#). Поскольку данная статья распространяется только на договора купли-продажи земельного участка и не распространяется на договора купли-продажи ДОЛЕЙ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕГО, на практике широко применяется следующий приём: *заключается два договора купли-продажи долей в праве собственности на земельный участок, которые передаются в Росреестр на регистрацию с небольшим временным интервалом (например, через недельку)*⁹⁵. То есть сначала, например, передаётся 60/100 долей в праве собственности на земельный участок (по первому договору), а потом в Росреестр приносится второй договор, по которому передаются оставшиеся 40/100 долей в праве собственности на земельный участок ТОМУ ЖЕ САМОМУ ЛИЦУ. В итоге право собственности на весь земельный участок переходит целиком и никакого налога платить при этом не нужно, а право преимущественной покупки у государства обойдено.

5) когда требуется обойти установленный субъектом РФ минимальный размер вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения, значительно превышающий площадь формируемого Родового поместья⁹⁶. Например, в Смоленской

⁹⁴ Условиями данного договора либо заключаемого наряду с ним многостороннего соглашения участников долевой собственности может быть предусмотрен и порядок дальнейшего владения, пользования и распоряжения дорогами и иными земельными участками общего пользования, а также уточнён порядок несения расходов по содержанию земель общего пользования и находящегося на них общего имущества.

⁹⁵ В частности, так заключались договора в [поселении РП "Светодар" Тульской области](#), когда его участниками было принято [Решение об отказе от услуг организатора поселения РП](#) и передаче приобретённых им земельных участков другому доверительному собственнику, который и стал новым Исполнителем заключённого между инвесторами [Договора об организации поселения Родовых поместий](#).

⁹⁶ Как правило, такая потребность возникает в ситуациях, когда приобретённые гражданами земельные доли первоначально оформляются на юридическое лицо, а в

области и Красноярском крае такой размер составляет 4 гектара, в Мордовии, Амурской и Курганской областях – 5 гектаров, в Ставропольском крае – 30 гектаров, в Удмуртии и Башкортостане – 50 гектаров, в Тюменской области – 60 гектаров, а в Воронежской области – 200 гектаров. Данные размеры установлены в целях сохранения крупных сельскохозяйственных предприятий, чтобы их невозможно было делить и дробить на маленькие земельные участки, на которых промышленное сельское хозяйство вести невозможно. Для обхода указанных размеров создаётся общая долевая собственность с последующим выделом долей в самостоятельные земельные участки 1-2 га для

последующем перед участниками поселения встаёт задача раздела земельного массива на земельные участки 1-2 га и их передачи в частную собственность конкретных граждан. Известна, в частности, ситуация в [поселении РП "Ведрусов Град" Смоленской области](#), когда участникам поселения было отказано в межевании земельных участков Родовых поместий и их постановке на кадастровый учёт в связи с тем, что установленный законом Смоленской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Смоленской области» от 7 июля 2003 г. № 46-3 минимальный размер вновь образуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения составляет 4 гектара, а гражданам требовалось сформировать земельные участки РП площадью в 2,3 – 2,7 гектара. В связи с этим, чтобы сформировать такие земельные участки стало юридически возможно, была применена следующая схема оформления земли: 1) дарение из собственности ДНП в долевую собственность граждан и 2) выдел доли из общей собственности граждан в частную собственность каждого жителя поселения. Для этого: 1) ДНП как собственник земли заключает с участниками поселения [договор дарения долей в праве собственности на земельный участок](#) ("ДНП "Ведград" («Даритель») безвозмездно передаёт в общую долевую собственность следующим «Одаряемым»: Королёву Борису Игоревичу – 235/10000 долей в праве собственности на земельный участок площадью ... кадастровый номер..."), после государственной регистрации которого каждый одаряемый становится собственником земельной доли, соответствующей площади его поместья. Далее 2) собственники земельных долей проводят общее собрание согласно требованиям ФЗ № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», на котором принимается решение об утверждении проекта межевания земельных участков, образуемых путём раздела земельного участка, находящегося в долевой собственности ("Выделить в натуре: Королёву Б.И. – 235/10000 долей, площадью 2,6915 га, в земельный участок для ведения ЛПХ;..."), утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размера принадлежащих им долей ("Королёв Б.И. – участок № 1 – площадь 2,6915 га – 100 % долей в праве собственности;..."). Соответствующий [Протокол общего собрания собственников земельных долей в общей долевой собственности на земельный участок](#) передаётся кадастровому инженеру, после чего земельные участки отмежевываются и ставятся на государственный кадастровый учёт. В Росреестре основанием для государственной регистрации права собственности граждан на земельные участки 2.3 – 2.7 га является подписанное всеми участниками поселения [Соглашение о разделе земельного участка и прекращении долевой собственности](#).

ведения личного подсобного хозяйства, основной деятельностью которого является садоводство, овощеводство, цветоводство, пчеловодство и другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, позволяющей использовать земельный участок данной площади для указанных выше целей (абз.3 п.1 ст.4 ФЗ № 101)⁹⁷. В дальнейшем при необходимости разрешённое использование меняется.



⁹⁷ В соответствии с абзацем 3 пункта 1 статьи 4 [Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"](#) № 101-ФЗ, минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве **общей собственности** на земельный участок для ведения **личного подсобного хозяйства** или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является **садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, пчеловодство** или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по **технологии**, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов РФ (пермакультура, экологическое фермерство, натуральное сельское хозяйство и др.).

5) Договор безвозмездного пользования

По настоящему договору собственник земельного участка безвозмездно передаёт его во временное владение и пользование гражданину без права распоряжения им, но с возможностью его наследования.

— Безд – возд – мезд – но! То есть – даром! ☺

— А на какой срок?..

Одной из самой распространённой в поселениях Родовых поместий является практика передачи земельных участков вновь прибывающим участникам поселения в **безвозмездное срочное пользование**, которое возникает ВСЕГДА, когда **1) земельный участок** или *часть земельного участка*⁹⁸ (ЧЗУ) передаётся гражданину (семье) для целей его *освоения* на какой-то достаточно конкретный *срок* (т.н. "испытательный срок") – например, на 1 год, 2 года, 3 года, 5 лет, 49 лет и др., а также на срок "до принятия Закона о Родовых поместьях", ибо согласно ГК РФ срок может определяться не только конкретной датой или периодом, но и указанием на событие, которое неизбежно должно наступить ☺, и при этом **2) с** гражданина (семьи) не требуют оплаты арендной платы за пользование землёй – хотя, быть может, на словах эти отношения в силу юридической малограмотности и называют "арендой". Но это не аренда. Это именно БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ – наиболее распространённый на практике договор, возникающий между сторонами на основании положений **главы 36 Гражданского кодекса РФ** вне зависимости от того, оформлен ли этот договор между его сторонами в виде *письменного документа* "Договор безвозмездного пользования", заключён ли он в *устной форме* либо в форме т.н. "*конклюдентных действий*", когда из содержания и характера действий сторон ясно вытекает, что их воля была направлена на создание именно этого **правоотношения**.

Дело в том, что согласно [пункту 2 статьи 26 Земельного кодекса РФ](#) заключаемые на *срок ДО 1 года договора безвозмездного пользования земельными участками не подлежат государственной регистрации*, из чего следует, что и простая письменная форма этого договора в данном случае является вполне достаточной. А согласно [пункту 2 статьи 25 ЗК РФ](#), *государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах* –

⁹⁸ По договору безвозмездного пользования поместье может выступать как сформированный **земельный участок** (с границами и кадастровым номером) или как **часть земельного участка** (всего поля), в случае, когда приобретенный земельный массив ещё не размежеван на гектары (обозначается аббревиатурой ЧЗУ / номер поместья, например: ЧЗУ/5, ЧЗУ 23, ЧЗУ/89 и т.д.).

а в отношении договоров безвозмездного пользования ни в одном федеральном законе не сказано, что эти договора, если они заключаются на срок **БОЛЕЕ** 1 года, подлежат государственной регистрации. Из чего на практике многие делают вывод⁹⁹, что их государственная регистрация вообще и не требуется – хотя она и является возможной, т.к. безвозмездное пользование – это всё-таки один из видов **прав на земельные участки (статья 24 ЗК РФ)**, предусмотренный главой IV Земельного кодекса РФ¹⁰⁰ – и на практике случаи государственной регистрации таких договоров, имеются.

Договор № 01-21/04/14

Ростовский район, Ярославская область

Индивидуальный предприниматель Касуров Роман Евгеньевич, именуемый в дальнейшем «Судодатель», дата рождения 17.07.1978г., место рождения: г. Ярославль, Ярославская область, Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации серия: 78-01/№ 1600306091 от 17.01.2002г. Фрунзенским РОВД гор. Ярославля, код подразделения 1705, адрес места жительства: Россия, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Павлова, д.3, кв.37, Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия № 000422104 выдано Инспекцией МНС РФ по Краснопереконскому району г. Ярославля 01 марта 2004 года, ОГРН 304760506100031, ИНН 76050421212, с одной стороны, и

Гражданин Сарафанов Сергей Анатольевич, именуемый в дальнейшем «Судополучатель», личность которого удостоверяется паспортом: серия 7897 номер 011866, выданным Краснопереконским РОВД гор. Ярославля 11.06.1998 г., зарегистрированный по адресу: г. Ярославль, ул. Текстилей д. 22, кв. 2, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны»

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Судодатель безвозмездно предоставляет Судополучателю во временное владение и пользование земельный участок площадью 12938 кв. м с кадастровым номером 76:13:010401:94, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства, расположен в Ярославской области, Ростовском районе, Татищевский сельский округ, ул. Безмещево, расположенный на территории Дачного Некоммерческого Партнерства «БЛАГОДАРИНОЕ» (далее – «земельный участок»), а Судополучатель принимает данный земельный участок и обязуется использовать его для ведения дачного хозяйства на согласованных Сторонами в настоящем Договоре условиях. Указанный Земельный участок принадлежит Судодателю на праве собственности. Земельный участок с кадастровым номером 76:13:010401:94, на основании: Договор купли-продажи недвижимого имущества (земельного участка) от 19.01.2012, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04 апреля 2012 года сделана запись регистрации № 76-76-07/009/2012-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 76 АБ № 550966, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 04 апреля 2012 года.

1.2. Настоящий Договор является смешанным договором (п.3 ст. 421 ГК РФ), содержащим в себе элементы различных договоров, предусмотренных законом и иными правовыми актами (пп. 1.3 – 1.5 настоящего Договора).

1.3. Настоящий Договор является договором безвозмездного пользования земельным участком, владение, пользование и распоряжение которым осуществляется в соответствии с положениями главы 36 Гражданского кодекса РФ и настоящим Договором.

1.4. Настоящий Договор является предварительным Договором (ст. 429 ГК РФ) по заключению в будущем договора о передаче данного земельного участка в собственность Судополучателя на условиях и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

1.5. Настоящий Договор согласно статье 430 ГК РФ является также договором, заключенным в интересах третьего лица – Дачного некоммерческого партнерства «БЛАГОДАРИНОЕ» (его членом), имеющего право требовать от Судодателя и (или) Судополучателя исполнения обязательств, взятых ими на себя в соответствии с настоящим Договором.

⁹⁹ Примечательно, что вывод этот делают как сотрудники Росреестра, так и организаторы поселений РП, избавляя тем самым друг друга от излишней (избыточной) работы. Действительно, зачем подавать договор БСП на государственную регистрацию, если и простая письменная форма этого договора является законной и совершенно достаточной? ☺

¹⁰⁰ В соответствии с п.1 ст.25 Земельного кодекса РФ, **"Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".**



— Нельзя передать договором больше прав, чем имеешь сам. Но меньше – можно. Например, можно передать человеку права владения и пользования земельным участком, оставшись при этом его собственником. В этом и суть всех договоров ПОЛЬЗОВАНИЯ. Безвозмездное пользование – это ссуда (глава 36 ГК РФ). Возмездное пользование – аренда (глава 34 ГК РФ). Есть ещё ограниченное пользование – сервитут (ст. 274 ГК РФ), но здесь мы его не рассматриваем. Он употребляется в других случаях – по дороге, например, нужно прохождение или проезд оформить. Тогда соглашением о сервитуте такое право прохода и проезда и устанавливается.

А вот безвозмездное пользование, особенно когда вы поселение РП организуете, и хотите людей привлечь – и у вас, допустим, некоммерческое партнёрство какое-нибудь уже создано, есть – и земля у вас изначально на это некоммерческое партнёрство (СНТ, ДНП и т.д.) оформлена. То как раз безвозмездное пользование – это и есть самый удобный инструмент, чтобы всякому новому, приходящему в поселение человеку, землю закрепить, оформить. Вам ведь даже межевать земельный участок для этого не нужно. Вы можете этот гектар по договору БСП как часть земельного участка (ЧЗУ) человеку предоставить. И это полностью законный договор будет – в статье 6 Земельного кодекса РФ такой объект земельных прав (ЧЗУ) перечисляется. Потом вы, конечно, можете отмежевать этот гектар в самостоятельный земельный участок с границами и кадастровым номером, или человек сам его отмежеует, когда уже в собственность его поместье вы будете ему передавать. А пока можно и так, колышками на местности и указанием в договоре что это ЧЗУ/23, допустим. Кстати, такое поместье и продать нельзя. Ни заложить, ни продать, ни перепродать – ничего с ним сделать нельзя, только осваивать и обустраивать можно ☺. То есть владеть и пользоваться этим участком (частью земельного участка) человек может. Наследникам своим передавать его может. Распорядиться, продать, сделки совершать – не может! Право распоряжения земельным участком целиком остаётся за собственником, а собственник – НП. Вот и здорово, что НП. На первые 3-5 лет оформления земли это и есть, похоже, самый удобный вариант. Собственник всей земли – коллектив, земля осваивается, конкретное поместье выделено и пре-

доставлено, у человека на руках документ – договор безвозмездного пользования, даже зарегистрировать его можно. Но в договоре условие: ты должен эту землю обустроить в качестве Родового поместья. Мы, поселение РП, предоставляя тебе эту землю, ждём от тебя таких-то и таких-то действий. Изгородь живую, например, или домик начать строить. Сад сажать, многолетники. Часть участка под лес отвести, начать его высаживать. Соседи же видят. Будет обустраиваться земля – общее собрание примет решение о передаче участка в собственность. Не будет освоена земля, хотя б по минимуму – значит, рано ещё. Значит, подождать с этим вопросом нужно. На год, например, этот вопрос отложить. Ну на 2 года, если неопределённая ситуация. Значит, срок договора БСП продлевается. Но дальше уже окончательное решение принимать: или ДА, или НЕТ. Или давать этот участок человеку в собственность, или уже участок освобождается, и другой семье для освоения предоставляется.

Поэтому – СРОК! На какой срок вы заключите этот договор безвозмездного пользования, таких людей к себе и притянете. Срок договора и срок передачи земли в собственность после её освоения (срок освоения) – они могут быть и разными. Например, договор вы "на всякий случай" заключаете на 49 лет, а срок освоения земли ставите 3 года, как государство обычно это делает. И если через 3 года основания для передачи земли в собственность есть – общее собрание просто факт этот подтверждает, и организатор поселения уже обязан договор выполнять, землю в собственность человеку предоставлять. Вот этот момент важный очень. Не произволом это решение определяется, а как бы, ну, от действий самого человека зависит. И тогда человек понимает, что как только он сам участок освоит, минимум какой-то на нём сделает (а это уже от него самого и зависит) – он и получит эту землю в собственность. А собрание будет лишь ФАКТ освоения свидетельствовать и подтверждать: да, земля освоена. Как только ФАКТ установлен – собрание уже ОБЯЗАНО принять решение. Организатор (председатель) уже ОБЯЗАН передать в собственность. Вот эта мысль – она важна для человека очень. Не собрание решает, а человек решает, стороны договора решают. Точнее, они уже это решили, и в договоре такое записано. И теперь и собрание, и организатор – они просто договор выполняют. Чтобы изначально человек это знал и верил: не от кого-то там, а от него самого здесь всё и зависит. Вот это конечно людей привлекает и окрыляет! Тогда поселение крепнет и расширяется, и люди в такое поселение потоком идут.

В.И.Петров. Консультации по заключению договоров для организаторов поселений Родовых поместий



При передаче земельного участка гражданину по договору безвозмездного пользования желательно с самого начала при составлении договора внести указание на то, что **конечная цель всех действий человека и его семьи на земельном участке состоит в создании Родового поместья**¹⁰¹. Разрешённое использование земельного участка указывается таким, какое оно официально есть (ЛПХ, садоводство, сельхозпроизводство и др.); но дополнительно к этому стороны гражданско-правового договора при определении его *существенных условий* имеют право конкретизировать условия по использованию земельного участка и его обустройству, раскрыть в своём договоре особое предназначение земельного участка и особенности ведения на нём усадебного (поместного) хозяйства, а главное – указать, что *этот земельный участок и эта земля передаётся Роду, будет РОДОВОЙ и проживающая на ней семья будет владеть этой землёй из поколения в поколение, наследовать эту землю и передавать её от предков к потомкам как свою родовую собственность, неотъемлемое достояние семьи и Рода, вечное Родовое владение*. Эти слова и понятия, образы, за ними стоящие, являются особенно значимыми; они обсуждаются в поселениях РП наиболее активно, рожают уверенность и образ будущего, притягивают и привлекают в поселение людей, пробуждают их и вдохновляют; отражение этих вопросов в качестве неотъемлемых условий договоров безвозмездного пользования является действительно существенным и значимым. Исходя из этого, в договор безвозмездного владения и пользования земельным участком сразу желательно включать **условия и порядок передачи данного земельного участка в частную собственность**,

¹⁰¹ С момента принятия [Закона Белгородской области "О Родовых поместьях"](#), понятия "Родовое поместье", "поместное (усадебное) хозяйство" и "Родовое поселение" являются узаконенными (включёнными в систему российского законодательства), следовательно, во всех гражданско-правовых отношениях (договора о передаче земли, уставы юридических лиц и др.) эти понятия можно применять и в других субъектах Российской Федерации в порядке аналогии закона ([п.1 ст.6 ГК РФ](#)). А в соответствии с [пунктом 4 статьи 421 ГК РФ](#), *условия договора определяются по усмотрению сторон*. Исходя из этого, если при заключении гражданско-правового договора хотя бы одна из сторон выдвигает требование об использовании земельного участка для ведения усадебного (поместного) хозяйства или для создания Родового поместья, использование участка определённым образом становится **существенным условием договора** ([п.1 ст. 432 ГК РФ](#)). Однако в этом случае в договоре необходимо определить понятия "поместное хозяйство" и "Родовое поместье", как они понимаются в данном поселении Родовых поместий.

отражая это и в самом названии Договора¹⁰², и в тексте его статей, в частности, прописывая:

1) **конкретный минимум обязанностей по освоению земли гражданином-Ссудополучателем**, выполнение которого является основанием для передачи гражданину земельного участка в частную собственность (например: 2.1.1 – *высадить на участке живую изгородь*; 2.1.2 – *часть площади участка засадить садовыми и лесными насаждениями*; 2.1.3 – *прислупить к строительству жилого дома или иного строения, пригодного для постоянного проживания*; 2.1.4 – *по мере обустройства участка переехать на него с семьей на ПМЖ*, и др.¹⁰³);

**ДОГОВОР
БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С ПРАВОМ ЕГО ПОЛУЧЕНИЯ
В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Ссудодатель** безвозмездно предоставляет Ссудополучателю во временное владение и пользование земельный участок площадью **20 519** кв.м, являющийся частью земельного участка ДНП «ВедГрад» общей площадью **114,1700** га с кадастровым номером **67:21:005-0101:287** (далее – земельный участок), а **Ссудополучатель** принимает данный земельный участок и обязуется использовать его для обустройства **Родового поместья** на согласованных Сторонами в настоящем Договоре условиях.

СТАТЬЯ 4. ОБУСТРОЙСТВО РОДОВОГО ПОМЕСТЬЯ

4.2. Под **Родовым поместьем** в настоящем договоре понимается земельный участок с находящимися на нём строениями, прудом, многолетними насаждениями, животными, иным имуществом, обустройство которого и ведение на котором поместного (усадебного) хозяйства осуществляется ради создания более совершенной среды обитания для себя и своей семьи, своих детей, внуков и правнуков, а возделываемая семьей земля сохраняется внутри этого Рода из поколения в поколение, переходя от предков к потомкам как родовая (принадлежащая именно этому Роду) земля.

4.3. Под **поместным (усадебным) хозяйством** в настоящем договоре понимается форма жизненного уклада, при которой приоритет отдаётся значению земли как природному объекту, охраняемому в качестве важнейшей составной части природы, и природному ресурсу, используемому в интересах нынешних и будущих поколений, применяются почвозащитные системы земледелия, осуществляется сельскохозяйственная деятельность с восстановлением естественных экологических систем, создаются произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, обеспечивается проживание семьи в благоприятной окружающей среде, осуществляются мероприятия по охране природы, возрождаются исконные народные традиции, обряды, праздники и ремёсла, популяризируется и ведётся здоровый образ жизни.

¹⁰² В названии договора ("Договор безвозмездного владения и пользования земельным участком") необходимо дописать слова "с правом его получения в частную собственность" или написать просто "Договор № __", чтобы название подчёркивало смешанную природу Договора и не могло быть истолковано как указание на то, что это – исключительно договор о пользовании землёй и не более того.

¹⁰³ Обязанности гражданина (семьи) по обустройству земельного участка в качестве Родового поместья желательно формулировать в самом общем виде, не допуская их чрезмерной жёсткости или детализации. Попытки некоторых активистов прописывать количество высаживаемых деревьев, устанавливать сроки возведения жилого дома и подсчитывать количество дней постоянного проживания на поместье (более 183 дней в году или нет) поддержки жителей поселений не нашли, и распространения на практике не получили: *обустройство Родового поместья – это, прежде всего,*

2) **обязанность Ссудодателя при наличии данных оснований передать земельный участок в собственность Ссудополучателя;**

3) **срок передачи земельного участка в собственность** (например: *"Земельный участок передаётся Ссудополучателю в частную собственность по истечении трёх лет со дня заключения настоящего Договора при условии выполнения Ссудополучателем своих обязательств согласно пунктам 2.1.1 – 2.1.4 настоящего Договора. Факт надлежащего исполнения Ссудополучателем данных обязательств подтверждается решением общего собрания членов ДНП ... Договор о передаче земельного участка в собственность Ссудополучателя подлежит заключению Ссудодателем в течение 30 дней со дня обращения Ссудополучателя к Ссудодателю с предложением о заключении данного договора..."*);

4) **порядок подтверждения общим собранием факта его обустройства гражданином¹⁰⁴, и**

5) **право любой из сторон договора на обращение в суд с требованием о понуждении другой стороны к заключению договора о передаче земельного участка в частную собственность на условиях, определённых в договоре безвозмездного пользования, который, в данном случае, получает также значение [предварительного договора](#) (ст. 429 ГК РФ).**

акт творчества, который осуществляется каждым в соответствии с собственной мечтой. Произвольное вмешательство кого-либо в вопросы обустройства земли, ведения на ней хозяйства, вопросы жизни семьи и вообще в любые частные дела запрещено законом (ст. 1 ГК РФ). Поэтому при составлении договоров в поселениях РП и определении условий передачи в частную собственность возделываемой земли неправильным будет пытаться регламентировать само обустройство земельного участка. Вместо этого лучше с самого начала сформулировать конкретные **признаки освоения земли** – минимальные критерии, отражающие и подтверждающие желаемый результат – начало творения Родового поместья, а всем деталям обустройства земельного участка придать характер рекомендаций.

¹⁰⁴ По истечении заранее установленного и известного всем срока для начала передачи освоенных земельных участков в частную собственность (например: 3 года с момента предоставления земли) определяющим является заявление самого гражданина общему собранию о том, что он считает, что его земельный участок по минимуму уже освоен. Далее факт освоения подтверждается (или не подтверждается) жителями поселения; но если они свидетельствуют, что это так и есть (срок истёк, и участок освоен), то этого и достаточно. Этот порядок желательно взять за общее правило, в котором, разумеется, будут и особенности. Например: приглашение молодой парой своих соседей на **венчание** есть наиболее торжественное и значимое для всего поселения действие (праздник) и одновременно свидетельство момента и факта освоения земли.

Закрепляемые договором права гражданина-Ссудополучателя уравниваются его **обязанностями** перед поселением РП (некоммерческим партнёрством, Ссудодателем). В частности, договором может быть отражено, что *гражданин обязан*: 1) *компенсировать Ссудодателю расходы на оплату земельного налога*; 2) *нести бремя содержания возведённого на земельном участке имущества*; 3) *участвовать в обустройстве и содержании общих территорий поселения*; 4) *участвовать в строительстве и содержании имущества общего пользования*; 5) *соблюдать интересы владельцев соседних земельных участков и Правила добрососедских отношений в поселении*. При отсутствии формальных Правил, можно указать на **неписанные законы добрососедства**, которые во всех поселениях РП просты: помогать друг другу; не делать соседу того, чего не хотел бы себе; участвовать в общих делах.



Примечание. Из всех вышеперечисленных обязательств гражданина (семьи) особое внимание в поселениях РП придают **принципу**

добрососедства, что заслуживает одобрения и радует, т.к. эти отношения в настоящее время не регулируются в РФ ни земельным, ни гражданским, ни муниципальным законодательством (хотя в странах Европы и Америки отношения добрососедства регулируются довольно детально). На наш взгляд, *установление добрососедских отношений* с соседями по поселению в "**юридическом**" смысле (как некий "социокультурный минимум") предполагает, что:

1) *при использовании земельного участка его владелец должен соблюдать права и интересы соседей, избирая такие способы использования земельного участка, при которых владельцам соседних участков наносится менее всего неудобств* (затенение, задымление, неприятные запахи, шумовое загрязнение и т.п.);

2) *в договоре может закрепляться перечень действий, которые могут совершаться только по согласованию с соседом и (или) при условии его непременно об этом уведомления* (например: выпас лошадей, коров и др. животных в непосредственной близости от участка соседа; высадка высокорослых деревьев, способных ухудшить соседу вид или освещение; огораживание земельного участка земляным валом; размещение строений на границе земельного участка; использование общей межи для постоянного проезда и (или) парковки; проведение на земельном участке фестивалей, ярмарок и других общественных (публичных) мероприятий);

3) *безусловно запрещается такое использование участка, которое не позволяет соседу использовать свой участок для создания Родового поместья*. Общими критериями допустимого и недопустимого влияния служат установленные санитарные, гигиенические и экологические нормативы, разумные пределы и сложившиеся на территории поселения обычаи.

Наиболее значим, конечно, **социальный аспект добрососедства**, основные принципы которого являются как бы ключиком к раскрытию особого уклада жизни, формируемого в данном поселении, свидетельством умения проживающих в нём семей и Родов складывать свои мысли, понимать общие интересы и *вместе строить радостную счастливую жизнь через конкретные совместные дела*, осмыслять полученный опыт и приобретать знания и культуру, поднимающую планку межчеловеческих отношений на уровень, не допускающий конфликтов во взаимоотношениях меж людьми. В этом и состоит их потенциал и подлинное предназначение, понимание которого и заставляет жителей поселений РП обращать мысль и внимание на этот вопрос.



Leges nulla alia ex causa nos tenent, quam quod iudicio populi receptae sunt – законы связывают нас лишь потому, что они были приняты по решению народа. То, что народ повелел последним, это и есть действующее право. Право порождается фактами; опыт, полученный от различных действий, объединяется в законе. Есть всего три слова Вселенского закона, с помощью которых можно определять полезность или неполезность земных законов, придуманных людьми: **СОВЕРШЕНСТВОВАТЬ СРЕДУ ОБИТАНИЯ**. Ни один земной закон не станет выше Закона Вселенского. На Земле настало ВРЕМЯ СВЕТА. Законы, способствующие уничтожению природной среды, отомрут. Законы, помогающие совершенствовать среду обитания, станут вечными.

Образ гармоничных отношений владения, пользования и распоряжения Родовой землёй – прямой путь к принятию [Федерального закона "О Родовых поместьях"](#). Сочетание интересов собственника с интересами всего поселения сближает реальную **практику** оформления и оборота земли с образом Родового поместья (**правосознанием**), обходясь при этом исключительно нормами действующего гражданского **законодательства**. В этом и состоит главное юридическое значение тех договоров, которые мы предлагаем вниманию читателей.

Выражаю благодарность жителям поселений Родовых поместий "Любодар" (Владимирская область), "Ковчег" (Калужская область), "Миродолье" (Московская область), "БлагоДарное" (Ярославская область), "Лучезарное" (Новосибирская область), "Светодар" (Тульская область), "Ведруссов Град" (Смоленская область), "КалиновецЪ" (Нижегородская область), всем жителям поселений РП "Родное" (Владимирская область) и "Благодать" (Ярославская область) и всем другим поселениям РП, принимавшим участие в разработке и появлении вышеописанных договоров. Благодаря вам многие создатели Родовых поместий, которые захотят использовать их в своих поселениях, смогут уже сегодня принять закон о Родовом поместье СВОЕЙ ВОЛЕЙ и САМИ ДЛЯ СЕБЯ. *Ибо договор – это как бы закон для двоих!*

12.12.2011 – 14.05.2016 гг.

РАЗДЕЛ 4. ВЫСТРАИВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ С ВЛАСТЯМИ

Купил дом в деревне, документов на землю на руках нет. Как оформить собственность?

Здравствуйте, Василий Иванович!

Я, Белов Владимир Михайлович, живу в Москве. В 1998 году я купил дом в селе Ерахтур Шиловского р-на Рязанской области. Вместе с домом у меня в собственности участок земли в 4 сотки и в аренде участок земли перед домом вдоль улицы в 1,5 сотки. На эти два участка у меня есть кадастровый паспорт.

После покупки дома я взял в аренду участок земли за домом в 8 соток. Как объяснили мне в сельсовете, этот участок дан в долгосрочную аренду. На данный участок у меня нет никаких документов на руках, но в сельской администрации в общем «гроссбухе» эти 8 соток записаны за мной, и я плачу за них налоги.

Сейчас я хотел бы всю землю взять в собственность и, если возможно, приписать еще несколько соток пустующей земли между моим участком и речкой, протекающей за ним. Я обратился в Администрацию, и мне сказали, что надо выкупить землю, находящуюся в аренде, по цене примерно 10-15 тыс. руб. / сотка, а приписать ещё просто никак нельзя. Такая сумма выкупа для меня великовата.

Т.к. в законах я не разбираюсь, то ничего возразить я не смог. Я попытался разобраться в законе на землю самостоятельно, но понял, что для меня это сложно.

Поглядев на свой участок из космоса, обратил внимание, что у меня размер участка, взятого в аренду и числившегося как участок в 8 соток, на самом деле имеет площадь примерно 5,5 соток.

Как я понимаю, наверное, надо провести межевание для определения границ моего участка?

Обращаюсь к Вам за консультацией с просьбой помочь разобраться, что можно сделать с приобретением арендованной земли в собственность и возможности немного увеличить участок на 4-5 соток. Нужно ли проводить новое межевание уже имеющегося участка с целью определения точных границ и внесения их в кадастровый паспорт. На земле, которую я хочу присоединить, собираюсь разбить сад, т.к. вышел на пенсию и есть время заняться землёй.

Высылаю Вам копии документов на землю и вид участка из космоса.

С уважением, Владимир Михайлович

Владимир Михайлович! Добрый день!

В вашей ситуации вам необходимо:

1. Обратиться в администрацию с просьбой выдать вам **бланк заявления** о предоставлении земельного участка в аренду. В случае отказа в выдаче бланка заявления, вам будет необходимо написать такое заявление самостоятельно. В этом случае примерный образец заявления я вам пришлю и составить заявление помогу. Вообще оно может и в свободной форме писаться. Но лучше написать юридически грамотно, чтобы потом не спотыкаться об свои же ошибки. Дело в том, что в администрации всегда имеется какая-то типовая форма заявления, которая утверждена либо сложившейся практикой, либо специальным **административным регламентом** о порядке предоставления земельных участков гражданам. Если такого регламента в вашем сельсовете и в вашем районе ещё не принято, то заявление может писаться вами в свободной форме. Но сначала вам необходимо начать с того, чтобы *попросить типовую форму заявления*.

2. После того, как вы получите в администрации типовой бланк заявления, идите домой и в спокойной обстановке напишите заявление о предоставлении вам земельного участка. В этот момент можете и мне позвонить, если что-то необходимо подсказать будет. Вы должны написать **заявление о предоставлении вам в аренду на 49 лет земельного участка** *(пустующей земли между вами и речкой)* **площадью — соток** *(указать примерную площадь)* **для ведения личного подсобного хозяйства**. Этот вид разрешённого использования земли гарантирует вам возможность и сад посадить, и дом при необходимости вам или вашей семье построить.

Примечание. Вам необходимо знать, что установленный в вашем районе максимальный размер площади земельных участков ЛПХ, которыми может обладать один гражданин (одна семья), составляет **0,5 гектара**. Документом, которым установлен этот размер, является *Решение Совета депутатов муниципального образования – Шиловский муниципальный район Рязанской области от 29.09.2011 № 9/79 "Об установлении норм предоставления земельных участков на территории муниципального образования – Шиловский муниципальный район Рязанской области" (пункт 2)*. То есть, несмотря на то, что в вашем районе **минимальные** размеры предоставления земельных участков ЛПХ составляют 3 сотки, а **максимальные** размеры предоставления земельных участков ЛПХ составляют 12 соток, это именно размеры ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ для одного участка, а не размеры ОБЛАДАНИЯ

земельными участками. Размеры ОБЛАДАНИЯ земельными участками ЛПХ в вашем районе установлены в 50 соток. То есть вы вправе иметь (в собственности или в аренде) несколько земельных участков ЛПХ, размерами от 3 до 12 соток, **а в совокупности до 50 соток**. Это вам необходимо будет чётко понять, чтобы указать на это в разговоре в администрации, если потребуется.

3. После того, как вы напишете **в двух экземплярах** заявление о предоставлении вам земельного участка, вам необходимо будет **подать его в канцелярию** и попросить, чтобы на 2-ом экземпляре заявления вам проставили штампик, дату и подпись. В случае отказа, выслать заявление по почте. После этого вы можете обратиться к главе вашего сельсовета или к зам.главы районной администрации и в устной беседе попросить предоставить вам земельный участок в аренду для ведения ЛПХ. Далее приложить копию своего заявления и завести разговор о межевании испрашиваемого вами земельного участка. *(Межевание выполняется за ваш счёт, если земельный участок предоставляется без торгов. Если земельный участок полагается предоставлять на торгах, межевание должно быть выполнено администрацией)*. Получив указания чиновника по дальнейшему оформлению земли¹⁰⁵, идти к геодезистам межевать участок¹⁰⁶. От геодезистов вам в конечном счёте необходим документ, который называется – межевой план. Получив

¹⁰⁵ Эти указания должны соответствовать прежде всего [статьям 39.14 – 39.18](#) Земельного кодекса РФ, т.к. с **1 марта 2015 г.** вся процедура предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности регулируется исключительно им, а действовавшие ранее в муниципальных образованиях нормативные акты (например: *Решение Совета депутатов муниципального образования – Шилловский муниципальный район Рязанской области от 24.02.2011 № 2/9 (ред. от 25.10.2012) "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду земельных участков и методике расчета арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на территории муниципального образования – Шилловский муниципальный район Рязанской области"*), принятые на основании [статьи 34 ЗК РФ](#) прежней редакции, фактически утратили силу (вместе с ней).

¹⁰⁶ Вы должны заключить с геодезистами **договор подряда на выполнение кадастровых работ** (т.е. на выполнение работ по межеванию земельного участка). Стоимость их услуг по межеванию участков регулируется законом и составляет **750 рублей** за любой участок площадью до 25 соток ☺. Возможно, им не понравится ваше знание этого обстоятельства, т.к. они обычно заключают договора по гораздо более высоким расценкам. Но согласно [статье 1 Закона Рязанской области «О предельных максимальных ценах отдельных видов работ в сфере землеустройства» от 17 октября 2007 года № 142-ОЗ](#), стоимость межевания земельного участка ЛПХ составляет именно 750 рублей. Отказаться от заключения договора они не имеют права, т.к. договор подряда на выполнение кадастровых работ является **публичным (ст. 426 ГК РФ)** и они обязаны заключать его по установленным расценкам в отношении каждого, кто к ним обратится.

этот межевой план, вы сможете обратиться в земельную кадастровую палату с заявлением о постановке земельного участка на кадастровый учёт. Далее, получив кадастровый паспорт, вы заключите с администрацией договор аренды земельного участка на 49 лет. Далее вам будет нужно зарегистрировать договор аренды в Росреестре. После этого вы будете законным обладателем данной земли.

4. Следующий шаг, который вам необходимо будет сделать – написать **письменное заявление в администрацию о выдаче вам договора аренды** в отношении того земельного участка (8 соток), который по документам сельсовета передан вам в долгосрочную аренду (это значит – на 49 лет), но на который никаких документов у вас нет. А поскольку основным документом здесь является как раз договор аренды, вам и нужно будет написать заявление о выдаче вам на руки полагающегося вам экземпляра договора. Так и написать: *«Прошу выдать мне на руки договор аренды земельного участка площадью 8 соток, который я арендую сроком на 49 лет и за который с меня взимается плата»*. В заявлении указать адресный ориентир, месторасположение участка. Само заявление подать в канцелярию в двух экземплярах, попросить на 2-ом экз. проставить штампик, дату и подпись принявшего. В случае отказа, выслать заявление по почте.

Цель этого действия состоит в том, чтобы получить на земельный участок 8 соток **основной правоустанавливающий документ** – договор аренды, **в котором должен быть указан срок аренды – 49 лет**. После этого, и только после этого, вы получите возможность решить следующий вопрос – о приобретении земли в собственность.

5. Получив на руки и зарегистрировав в Росреестре договора аренды на земельные участки, вы получите возможность оформлять эти земельные участки в частную собственность. Дело в том, что вы как арендатор земельного участка (участков), получите право приобретать арендуемую вами землю в собственность **без всяких торгов** (пп.7 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ). Это значит, что вы сможете приобрести землю не по рыночной, а по кадастровой стоимости. В вашем случае это на порядок дешевле. Например, при площади земельного участка в 800 кв.м. его кадастровая стоимость должна составлять **19.632 рубля**. (Расчёт: 24.54 за 1 кв.м. – 2454 рубля за сотку – 19.632 рубля за 8 соток). Это в том

№ п.п.	Номер кадастрового квартала	Средний удельный показатель кадастровой стоимости в разрезе групп видов разрешенного использования (руб./кв.м)														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	62:25:001 03 02	157.25	24.54	20.60	8.16	76.13	41.60	130.38	53.72	79.56	63.39	581.24	-	39.92	0.38	0.09

случае, если этот участок отнесут ко 2-ой группе видов разрешённого использования, куда обычно и входит личное подсобное хозяйство.

Во-вторых, если земельный участок между домом и речкой относится по документам к *землям сельскохозяйственного назначения*, вы получите право приобрести его в собственность **по цене 10 % его кадастровой стоимости**. Для этого вам и нужно иметь на руках договора аренды на все желаемые вами земельные участки. Поэтому не заводите разговора о собственности, пока вы не получите все эти договора на руки. Иначе на вашем юридическом незнании будут играть не в ту сторону. Оформляйте договора аренды, регистрируйте их, а после того, как со дня заключения договора аренды пройдет более **трёх лет**, вы и сможете обратиться с **письменным заявлением о предоставлении арендуемых вами земельных участков в частную собственность по цене 10 % их кадастровой стоимости**. Это право на выкуп земли по цене 10 % её стоимости действует только по истечении 3-х лет аренды. Но я думаю, что вам спешить в данном случае не следует. Все варианты быстрого получения земли в собственность в конечном счёте сводятся к торгам и к конкретным суммам за сотку. Куда эти деньги вообще идут, хотелось бы мне знать? ☺ И почему в администрациях так не любят разъяснять людям их права на льготное приобретение земли в собственность? ☺

Хочу пояснить ещё вот что. Ваше право на приобретение земли в собственность по цене 10 % её кадастровой стоимости будет действовать независимо от того, будет ли об этом написано в договоре аренды или нет. Потому что это право установлено статьёй 8 [Закона Рязанской области от 6 октября 2003 года № 64-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Рязанской области"](#). Главное, чтобы участок относился именно к **землям сельхозназначения**, а не к землям населённых пунктов. Т.е. был за чертой села, а не в его черте. Если же этот участок включён в границу села, право на его выкуп в собственность за 10 % КС, скорее всего, не будет действовать. Но и в этом случае есть хорошие варианты уменьшения его стоимости. Потому что кадастровая стоимость земельного участка зависит от **вида его разрешённого использования** (ЛПХ, ИЖС, садоводство, огородничество, сельскохозяйственное использование и др.). В данном случае самая низкая кадастровая стоимость будет при разрешённом использовании "**для огородничества**" или "**для сельскохозяйственного использования**" (15 группа видов РВИ). Вы, как арендатор земли, будете вправе поменять её разрешённый вид использования (РВИ)

после заключения договора аренды, обратившись с заявлением к главе администрации. А можно и с самого начала написать заявление о предоставлении вам этого участка не для ЛПХ, а для огородничества или для "сельскохозяйственного использования". Просто при РВИ "огородничество" на земельном участке формально нельзя сажать сад, а РВИ "сельскохозяйственное использование" не слишком часто чиновниками применяется, т.к. он – по их мнению – слишком дешёв (слишком маленькая у него кадастровая стоимость). Поэтому смотрите по обстановке, как у вас в администрации дела пойдут, и какое отношение к себе почувствуете. В любом случае, у вас разные варианты есть.



Итак. Вам необходимо: 1) получить договор аренды на имеющийся участок; 2) написать заявление об аренде на желаемый участок; 3) после оформления договоров аренды заняться выкупом земли в собственность. Если какие-то тонкости или детали остались непонятными, звоните на телефон и я постараюсь их пояснить лично.



Как согласовать границы земельного участка без присутствия соседа и приобрести землю у государства по минимальной цене?

Здравствуйте, Василий!

Меня зовут Юлия Солонинкина. Я живу в Рязанской области в с.Новая Пустынь. У меня не гектар, но место любимое и моё по всем чувствам. Читаю "Счастливую Землю" и восхищаюсь вашей способностью разбираться в законах. Я же, сколько их ни читаю, впадаю в какой-то ступор, и ничего понять не могу.

Обращаюсь к Вам за консультацией. В настоящий момент в собственности 21 сотка. Участок изначально большой, просто старики не пользовались им, и в собственность оформили только половину. Сейчас я хочу второй половиной пользоваться на законных основаниях, чтоб не было придинок от соседей (они там тракторную дорогу проложили к своему участку). В администрации сказали, что 6 соток можно просто присоединить – это допускается. А остальное (11 соток) либо в аренду, либо выкупать. Спросила про цену – отправили в районный центр. Там сказали, что выкуп будет проводиться по рыночной цене, а не по кадастровой. Они правы?

А для определения рыночной стоимости нужно приглашать оценщика.

Что же лучше: выкуп или аренда? Если бы выкуп был по кадастровой стоимости – это не так уж и дорого. А вот если оценят в миллион...

В каком законе можно посмотреть, из чего складывается оценка стоимости земельного участка?

С уважением, Юлия.



Юлия! Добрый день!

Какие у вас есть документы на земельный участок? Мне нужно посмотреть их, если есть возможность, вышлите по электронной почте. Как минимум, нужны Свидетельство и кадастровый паспорт. Если есть договор, то договор. Сообщите также, есть ли на участке дом и есть ли документы на дом. И ещё, сообщите, в каком районе и каком муниципальном образовании (сельском поселении) ваш участок находится. От этого зависят размеры и условия предоставления земли.

С уважением,

Василий Петров

Здравствуйте!

Как здорово, что Вы откликнулись!

Участок находится в Рязанской области, Шиловском районе, село Новая Пустынь. Село расположено вплотную к рабочему поселку "Лесной", и администрация одна на них.

Я приложила все документы, какие есть. Но дом уже снесли. В ноябре подала документы на межевание и снятие дома с налогового учета. Всё еще не закончили оформление, так как вышло наложение на участок соседей. Я с них потребовала хотя бы черновой вариант плана, его и прилагаю (это самый первый файл – карта (план) границ земельного участка).

А соседей (они там не живут – бывают наездами) там поймать не могут, чтобы перемерить участок, поэтому такая задержка с оформлением. В земельном отделе администрации сказали, что пока свой участок не оформлю до конца, на другую часть претендовать не могу. Еще сказали, что если аренду оформлять, то для огородных нужд (так дешевле потом выкупать будет). А мы хотели там лесочек посадить и сарай для скотины поставить, а это уже не огород. Огород там не получится, так как это самая низкая часть участка с глинистой почвой – после сильных дождей там вода хлупает. Может, это имеет значение при оценке земли.

Спасибо, большое! С уважением, Юлия.



Юлия! Добрый день!

I

В вашей ситуации нужно завершить межевание вашего нынешнего земельного участка 2100 кв.м, предложив вашим межевикам-геодезистам произвести согласование местоположения границ посредством **проведения собрания** заинтересованных лиц. После направления соседям **извещения** (о проведении собрания) с уведомлением о вручении либо (в случае возвращения вашего извещения с отметкой о невозможности его вручения) опубликования данного извещения в **местной официальной газете** ваши соседи будут считаться **надлежаще уведомленными** о дате, времени и месте проведения собрания по поводу согласования местоположения границ земельных участков.

Дело в том, что в соответствии с чч.2 и 3 статьи 40 Федерального закона № 221-ФЗ "[О государственном кадастре недвижимости](#)" **местоположение границ земельного участка считается согласованным:**

1) при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей (ч.2 ст. 40)

2) если надлежащим образом извещённое заинтересованное лицо или его представитель **в установленный срок не выразили свое согласие** посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ **либо не представили свои возражения** о местоположении границ в письменной форме **с их обоснованием** (ч.3 ст. 40)

В последнем случае в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись, а к межевому плану прилагаются документы, подтверждающие **соблюдение установленного порядка извещения** указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Итак, в силу вышеуказанных положений закона, вы можете провести межевание и согласовать местоположение границ вашего и соседского земельных участков без участия отсутствующих соседей по принципу «**Absens – carens!**» – **отсутствующий всегда в ущербе** ☺. Однако при этом необходимо **соблюсти сам порядок** извещения соседей, для чего вам необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

1) **СРОК**. Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее чем за **30 дней** до дня проведения данного собрания. При этом срок публикации не может составлять менее чем **15 дней** со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещённым о проведении данного собрания (ч.10 ст. 39 ФЗ № 221).

2) **ФОРМА ИЗВЕЩЕНИЯ**. Она определяется Приложением № 3 к Приказу Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412. Геодезисты, к которым вы обратитесь за межеванием участка, об этом документе всегда знают. Однако на всякий случай я высылаю вам это извещение в приложении к письму отдельным документом.

3) **СОСТАВ СВЕДЕНИЙ**. В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ в соответствии с частью 9 ст. 39 ФЗ № 221 должны быть указаны:

— сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

— сведения о кадастровом инженеру, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

— кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

— порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

— место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

— сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

Таким образом, ваши действия по межеванию своего участка при отсутствии соседей будут правомерными, если с вашей стороны будут выполнены все минимально необходимые действия по предоставлению вашим соседям всей **полноты информации, достаточного количества времени и реальной возможности для участия** в согласовании границ.

Сообщаю также для сведения, что в соответствии со статьей 1 Закона Рязанской [области](#) "О предельных максимальных ценах отдельных видов работ в сфере землеустройства" от 17.10.2007 года № 142-ОЗ, стоимость межевания земельного участка составляет **750 рублей** за любой участок площадью до 25 соток + 150 рублей за каждую дополнительную сотку. Эта информация может вам пригодиться, если геодезическая организация начнёт упрямяться по поводу извещения ваших соседей или завышать стоимость данных услуг, что тоже возможно. Поэтому вам нужно постараться договориться с геодезистами по этому вопросу на той основе, что **вы знаете установленную законом стоимость межевания** и вполне способны сами подготовить необходимое извещение и отправить его соседям, так что по сути, вся "работа" геодезиста состоит в том, чтобы поставить подпись и печать на подготовленной вами бумажке. При этом геодезисты не имеют права

отказаться от заключения с вами договора на выполнение межевых (кадастровых) работ, т.к. этот договор в силу закона является **публичным** (ч.3 ст. 36 ФЗ № 221) и геодезические организации **обязаны** заключать его по установленной законом цене в отношении каждого, кто к ним обратится (ст. 426 ГК РФ). После озвучивания такой позиции стоимость межевания вполне может снизиться до приемлемого размера ☺.

По завершении межевания и получения на руки **межевого плана** вам будет необходимо передать его экземпляр в кадастровую палату, сотрудники которой внесут соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости и выдадут вам новый кадастровый паспорт земельного участка 2100 кв.м.

II

После этого вы сможете приступить ко **второму этапу оформления земли** – приобретения прав на интересующий вас соседний земельный участок площадью 1700 кв.м., находящийся в государственной (муниципальной) собственности. И я вам советую – при обращении за предоставлением данного земельного участка указать в заявлении тот вид разрешённого использования земельного участка, на который в администрации предварительно (в устной форме) уже дадут согласие на его предоставление. Дело в том, что, хотя формально цель использования испрашиваемого земельного участка выбираете ВЫ, указывая в заявлении о предоставлении земельного участка какой-либо конкретный **вид его разрешённого использования** (для личного подсобного хозяйства, для огородничества, для сельскохозяйственного использования, для садоводства и др.), **решение о предоставлении земельного участка для указанной вами цели принимается АДМИНИСТРАЦИЕЙ с учётом:**

1) фактической площади испрашиваемого участка и установленных в вашей области (районе) [предельных \(максимальных и минимальных\) размеров предоставления земельных участков гражданам;](#)

2) кадастровой стоимости земельного участка при том или ином виде разрешённого использования, исходя из которой определяется размер земельного налога (для собственников) либо размер арендной платы (для арендаторов) и стоимость выкупа земельного участка арендатором в частную собственность;

3) установленного законодательством РФ правового режима земельных участков соответствующих видов разрешённого использования, включая возможности обладателя участка по его застройке, посадке многолетних насаждений, приватизации и т.п.

Начнём с самого простого – с **площади**. В вашей области и в вашем районе установлены следующие предельные размеры предоставления земельных участков гражданам:

Субъект РФ		Предельные размеры предоставления земельных участков (га)				
		<i>КФХ</i>	<i>Дача</i>	<i>Сад</i>	<i>Огород</i>	<i>Животноводство</i>
Рязанская область	<i>max</i>	100	0,15	0,15	0,30	5
	<i>min</i>	ЗД	0,05	0,05	0,02	0,25
Муниципальный район		Предельные размеры предоставления земельных участков (га)			Максимальные площади ЛПХ	
		<i>ЛПХ</i>		<i>ИЖС</i>	0,5 га	
Шиловский район	<i>max</i>	0,12		0,12		
	<i>min</i>	0,03		0,03		

Из этого следует, что вы имеете право просить о предоставлении вам земельного участка 1700 кв.м. как минимум тремя способами:

1) для ведения ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА, в виде двух земельных участков площадью 1200 кв.м. и 500 кв.м., исходя из того, что максимальный размер площади земельных участков ЛПХ, которыми может обладать один гражданин (одна семья), составляет у вас в районе 0,5 гектара¹⁰⁷. При этом статус ЛПХ даст вам право возводить любые необходимые постройки и высаживать многолетние насаждения, а кадастровая стоимость обоих участков (в случае её определения по 2 группе видов разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства) будет составлять **25 тыс. 517 руб. 00 коп.**¹⁰⁸ (Расчёт: 15.01 руб./кв.м. x 1700 кв.м. = 25.517 руб. 00 коп.).

¹⁰⁷ См.: Решение Совета депутатов муниципального образования – Шиловский муниципальный район Рязанской области от 29.09.2011 № 9/79 "Об установлении норм предоставления земельных участков на территории муниципального образования – Шиловский муниципальный район Рязанской области" (пункт 2).

¹⁰⁸ Конкретный размер кадастровой стоимости определяет кадастровая палата субъекта РФ в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка (утверждены [Приказом Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222](#)). В соответствии с пунктом 2.1.3 данных Методических указаний, "в случае образования нового или выявления ранее учтенного земельного

Номер кадастрового квартала	Средний удельный показатель кадастровой стоимости в разрезе групп видов разрешенного использования, руб./кв.м														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
62:25:006 01 31	157.25	15.01	18.64	7.09	46.56	41.60	253.24	53.72	97.47	63.39	581.24	-	63.80	0.38	0.09

Однако для гарантированного приобретения данных земельных участков по указанной или аналогичной ей стоимости вам будет необходимо **сначала взять данные участки в аренду, а затем уже произвести их выкуп в собственность**. При такой модели вы избегаете приобретения (выкупа) земельного участка в собственность на торгах (на торгах участки продаются только по рыночной стоимости) и приобретаете право на земельный участок по минимальной цене, внося лишь небольшую арендную плату за использование самого участка¹⁰⁹.

После же того, как договор аренды на ваш земельный участок будет зарегистрирован в ЕГРП, вы сможете обратиться в администрацию с заявлением о предоставлении арендуемого вами земельного участка в собственность¹¹⁰ (*если очень спешите, то можно и на следующий день после его регистрации, хотя лучше какое-то время, конечно, выждать*), и теперь уже вы, как арендатор данного участка, будете иметь **исключительное право на его приобретение в собственность, т.к.**

участка в границах существующего поселения кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешённого использования для кадастрового квартала поселения, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка". Информацию о средних значениях удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков соответствующих видов разрешённого использования и категорий земель можно узнать из базы [КонсультантПлюс - Регион](#), отыскав Постановление Правительства субъекта РФ об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель. (В частности, в данном расчёте использовано [Постановление Правительства Рязанской области от 25 ноября 2009 г. № 324](#) "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов").

¹⁰⁹ См.: Решение Совета депутатов муниципального образования – Шиловский муниципальный район Рязанской области от 24.02.2011 № 2/9 (ред. от 25.10.2012) "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду земельных участков и методике расчета арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на территории муниципального образования – Шиловский муниципальный район Рязанской области".

¹¹⁰ На основании [пп.7 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ](#) земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве аренды, не может быть предметом аукциона (торгов). Это означает, что он должен быть предоставлен в собственность без всяких торгов (в порядке [ст. 39.17 ЗК РФ](#)) и только его арендатору, который с 1 марта 2015 г. имеет не преимущественное, а **монопольное** право на его приобретение в собственность, – т.к. пункт 8 ст. 22 ЗК РФ о *преимущественном* праве арендатора на приобретение участка в собственность с 01.03.2015 г. утратил силу.

НИКАКИЕ ТОРГИ ПО УЧАСТКАМ, ПЕРЕДАННЫМ В АРЕНДУ ИЛИ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ, НЕ ПРОВОДЯТСЯ – это запрещено пп.7 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ. Поэтому находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, переданные гражданам или юридическим лицам в безвозмездное пользование или в аренду, предоставляются им в собственность в порядке, предусмотренном [статьёй 39.17 ЗК РФ](#), т.е. без всяких торгов, что исключает продажу участка по стоимости, нарисованной независимым оценщиком (читай – по "рыночной" стоимости) и гарантирует вам его предоставление в собственность **по кадастровой стоимости** (а может быть, и за какой-то процент от кадастровой стоимости, если такие льготы установлены региональным законодательством). Так что при этом варианте оформления земли вам понадобится не так много денег, чтобы приобрести её у государства, но и **обосновать** вашу позицию перед администрацией вам нужно будет суметь аргументировано и грамотно, чтобы чиновники не сбили вас с этого пути малообоснованной ссылкой на то или иное положение закона, которое на деле вашей ситуации и близко не касается.

2) Второй вариант – подать заявление о предоставлении земельного участка **для ОГОРОДНИЧЕСТВА**, в виде одного земельного участка площадью 1700 кв.м., исходя из того, что предельный размер предоставления земельного участка для огородничества составляет у вас в области 0,3 гектара, при этом кадастровая стоимость данного участка (в случае её определения по 15 группе видов разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования) будет составлять **153 руб. 00 коп** ☺. Однако правовой режим данного земельного участка действительно не предполагает возведения каких-либо капитальных построек (только временки) и посадка многолетних насаждений здесь тоже не разрешена. Поэтому здесь нужно поступить так:

- Если администрация откажется сообщить примерный размер рыночной стоимости земельного участка со статусом "для огородничества" или насчитает его таким, что вам он будет явно не по карману, вам будет необходимо **сначала приобрести данный земельный участок в аренду** (участки под огороды предоставляются в аренду до 3 лет без торгов согласно [пп.19 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ](#)), **затем – выкупить в собственность, а потом – поменять его разрешённое использование.** В этом случае процедура оформления земли растянется во времени и отчасти осложнится, но и стоимость данного участка будет действительно копеечная.

- Если же рыночная стоимость земельного участка в случае его предоставления "для огородничества" окажется приемлемая, вы

сможете сразу приобрести его в собственность, подав заявку на участие в торгах и выждав 1 месяц, в течение которого на торги по данному участку наверняка никто не придёт и вы окажетесь **единственным их участником**. В таком случае вы сможете приобрести участок по **стартовой (начальной) цене аукциона**, после чего, став собственником, **поменять его разрешённое использование**. В этом случае вы и время своё сэкономите, и возможность использования земли для постройки капитальных строений получите.

3) И третий вариант – подать заявление о предоставлении земельного участка **для СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**, в виде одного земельного участка площадью 1700 кв.м., **первоначально в аренду на 49 лет, с последующим выкупом в собственность** согласно изложенному выше механизму, исходя из того, что предельных размеров по данному виду разрешённого использования не установлено, кадастровая стоимость данного участка будет составлять также **153 руб. 00 коп.**, а ограничений на застройку земельного участка и высадку многолетних насаждений в отношении земельных участков с данным РВИ в законодательстве нет. Это и самый дешёвый, и самый "растяжимый" вид разрешённого использования земли. Поэтому он и был бы для вас самым оптимальным, но из-за его дешевизны администрация может сделать вид, что она об этом варианте, вообще, первый раз слышит. Однако большинство поселений Родовых поместий сейчас обустраиваются именно под этим видом разрешённого использования земельных участков. Причём в составе земель сельскохозяйственного назначения этот РВИ обычно именуется "**для сельскохозяйственного производства**", а в составе земель населённых пунктов так и называется – для сельскохозяйственного использования. А поскольку специальных законов, устанавливающих какие-либо ограничения по видам деятельности на земельных участках с данным видом разрешённого использования, не существует, правовой режим данных земельных участков регулируется напрямую Земельным кодексом РФ исходя из общего понятия "**сельскохозяйственной деятельности**", т.е. *деятельности по производству сельскохозяйственной продукции*, к которой относится продукция и животноводства, и растениеводства, производимая вследствие культивирования как однолетних, так и многолетних насаждений. А поскольку для производства, хранения и переработки данной продукции законом допускается возведение **капитальных зданий, строений и сооружений сельскохозяйственного назначения** (п.2 ст.77, п.11 ст. 85 ЗК РФ), правовой режим земельных участков "для сельскохозяйственного использования" является действительно лучшим практически по всем показателям.

Подведём итоги. **Первый вариант** – ЛПХ – является наиболее привлекательным в смысле его жилой застройки. Но он и наиболее дорог. **Второй вариант** – **огородничество** – является наиболее простым и понятным как для администрации, так и для граждан. Но он не предполагает возможность строительства и хорош лишь для первоначального приобретения земли. Поэтому **третий вариант** – **сельхозиспользование** – является наиболее оптимальным, как для выкупа земли в частную собственность, так и для её использования в последующем. Именно на него можно будет поменять разрешённое использование земельного участка, приобретённого в частную собственность со статусом «для огородничества». **Выбор между данными видами разрешённого использования нужно сделать с учётом позиции администрации**, которую необходимо предварительно прозондировать, но не в смысле изложения данных вариантов с целью их одобрения администрацией (*почувствуй юридическую неуверенность, администрация одобрит только тот вариант, который больше всего выгоден ей самой* ☺), а в смысле **нанесения нескольких точных упреждающих действий**, которые могут вызвать лишь такую реакцию администрации, которая вам изначально будет известна. Это может быть просьба выдать вам **бланк заявки на предоставление земельного участка в аренду** (на торгах – и без торгов ☺) или запрос **реквизитов нормативного акта, который устанавливает порядок определения размера арендной платы** в отношении предоставляемых гражданам земельных участков. Вступив в диалог с администрацией на такой ноте, вы сразу поставите себя в позицию сильного и уверенного человека, который знает и законы, и практику, и порядки, и **воспринимает администрацию как своего ПОМОЩНИКА**, к которому вы обращаетесь, чтобы он подсказал вам отдельные детали ☺ (например, *перечень документов, которые вам необходимо приложить к заявлению о предоставлении земельного участка в аренду*), – а дальше вы уже просто продолжите общение с администрацией, придя к ним через несколько дней с **заполненным заявлением и готовым пакетом документов**, и предложите сотруднику *проверить* комплектность документов («посмотрите пожалуйста, всё ли необходимое мною приложено»). После этого вы попросите **зарегистрировать ваше заявление** соответствующим порядком и далее процедура пойдёт так, как она должна протекать по закону. Так что идите и просите! Ибо сказано – "Просите, и предоставят вам"! ☺

Как на сельхозземле со статусом "для сельхозпроизводства" разрешение на строительство получать

Добрый день, Василий!

Вас приветствует Башкирия, г. Бирск и Бирский район.

Очень нужен Ваш мудрый совет.

Наше селение Родовых поместий «Благодатная поляна» (сорок семей) на распутье. Мы находимся на земле сельхозназначения, площадь селения с 2012 года возросла до 181,3 га. Земля в аренде на 49 лет, для сельхозпроизводства – бывшее совхозное поле с видом угодья «пашня». На сегодняшний момент стоимость кв.метра этой пашни – 2 рубля 58 копеек. В Башкирии в собственность земли с/х назначения выкупить нельзя. Паи исключены, большинство местных жителей сразу отказались их брать на предложенных условиях, да и земля у нас была уже в аренде с 2002 года, на неё не распространялись эти доли. 70 га земли в 2002 году было оформлено на физ.лица (помещиков) в аренду на 3 года. Земельный комитет размежевал её на гектары, дороги, включая неудобья (сырые места с тростником). Затем пользовались землей без документов не по нашей вине, так как наши просьбы оформить её не удовлетворялись из-за ошибок специалистов. В 2007 году по совету администрации создали юр.лицо – Потребительский кооператив, на который в 2012 году землю оформили, добавив нам еще 111,3 га, всего стало 181,3 га. Межевание на новые площади не сделано, межуем сами саженью и рулеткой¹¹¹.

Постепенно, помимо посадок живого забора, сада, леса, родовых деревьев, всё сильнее стало стремление жить в своих поместьях. Все 14 лет, с 2002 года, строить нам запрещали. Сейчас мы знаем из Вашей книги, что строить капитальные сооружения на землях сельхозназначения можно, но земля наша в аренде, а не в собственности. Наши единомышленники из г. Стерлитамака, селение «Красная поляна», сначала было хотели оформить Потребительский кооператив, как у нас, но после консультаций с главой и юристом администрации решили оформить СНП. В 2013 году получили документы на СНП, а затем в 2014 году оставшиеся земли оформили на ПК. Есть у них участки и под ЛПХ. К моменту оформления этих юр.лиц у них уже были построены несколько жилых домов, и люди жили там без документов. Нам краснополяне предложили поступить так же – оформить СНП с тем, чтобы в садовых

¹¹¹ Кадастровый номер нашего участка 02:13:150302:72. В правоустанавливающих документах указан адрес: РБ, Бирский район, Суловский сельсовет. Это землепользование бывшего МУП совхоза "Емашевский". Кадастровую стоимость кв.метра нашего участка мне сообщили в КУМИ устно.

участках, отведенных на уже ранее взятых гектарах, построить дома, через пять лет взять садовую землю в собственность и прописаться.

Нам в нашем КУМИ для этого предложили аннулировать ПК, чтобы образовать СНП. Под СНП земля уйдёт не вся, ПК снова надо будет организовывать. Прочитав Вашу, Василий, книгу «Счастливая земля», пока бегло, останавливаясь на похожих ситуациях, возникают вопросы: сделать проект планировки территории СНП – траты, межевание садовых участков – траты, оформление СНП – траты, реорганизация (или ликвидация) ПК и вновь оформление ПК – всё это немалые траты, даже очень немалые для нашего коллектива помещиков, неподъёмные. Как вариант – ждать и ускорять мечтой, моделировать принятие Закона о Родовых поместьях, не предпринимая шаги по образованию нового юр.лица – СНП...

Как нам быть? Что лучше предпринять? Очень нужен Ваш, Василий, компетентный совет!

Документы на СНП собираем, те, где не нужны пока траты средств. Администрация, глава, относится к нам с симпатией, по-человечески понимает, поддерживает... Но ЗАКОНЫ! Очень сложно вписаться в законы, не наделав ошибок!

Заранее благодарим за совет, надеясь на ответ. Просим сообщить, как можно оплатить консультацию.

Здоровья и успеха! С уважением, от имени благополян, Татьяна.

Февраль 2016 г.



Поселению Родовых поместий "Благодатная поляна" здравствовать и цвести! Мой Вам поклон!

I

Даже с вашим нынешним статусом – земля сельхозназначения, предназначенная для сельхозпроизводства – вы имеете право законно возводить необходимые вам для ведения хозяйства на земле строения. Капитальные! Для ведения хозяйства!

Как это осуществить?

1. Каждый владелец земельного участка (арендатор и др.), желающий законно построиться, подаёт в администрацию сельсовета [Заявление о выдаче разрешения на строительство здания для сельскохозяйственного производства](#), которое в просторечии будет называться – "хозпостройка". Возводить её на землях сельхозназначения допускается – на основании [п.2 ст. 77](#) Земельного кодекса РФ.

Для этого нужно: 1) иметь **правоустанавливающий документ на земельный участок** (договор аренды, договор безвозмездного пользования, документ о собственности и др.) и 2) **разрешение на строительство здания для сельхозпроизводства**, выданное главой администрации. И здесь не важно, что не в собственности участок у вас, а просто в аренде. *Не от вида права на земельный участок, а от категории земель и разрешённого использования право строительства зависит. В данном случае оно у вас есть, но по закону (ст. 51 ГРК РФ) для выдачи разрешения на строительство от вас должны потребовать:*

а) **Градостроительный план земельного участка.** Чтобы изготовить этот "градплан", одновременно с заявлением о выдаче разрешения на строительство вы подаёте второе [Заявление – о выдаче градостроительного плана земельного участка](#). Полномочиями по его выдаче (это надо уточнять) *могут обладать:* 1) глава администрации сельского поселения 2) Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района, либо (такое тоже может быть) 3) Комитет по архитектуре и градостроительству при Администрации области (республики, края и т.д.). И тут, как говорится, дай Вам Бог! чтобы эта бумажка была изготовлена быстро! ☺... Зато выдаётся бесплатно.

б) **Проект здания для сельскохозяйственного производства.** Эту бумагу вы не "изготавливаете", а заказываете в фирме, которая специализируется на подготовке проектной документации (инженерной, проектной и архитектурно-строительной деятельности). Заключаете договор подряда, оплачиваете им услуги... и поэтому уже объясняете, что вам нужно :) и за какую бумагу вы деньги им платите. *А вам нужно чтобы проектом подчёркивалось сельскохозяйственное предназначение вашего здания. А по закону предназначение вашему зданию и входящим в него помещениям определяете вы как его законный владелец и застройщик. Поэтому:*

— вы заказываете проект, который рассчитан на ведение сельскохозяйственного производства *семьёй* на принадлежащем ей земельном участке с разрешённым использованием – для сельхозпроизводства;

— *соответствующие помещения в здании предназначаются для – производства, хранения и первичной переработки сельхозпродукции (термообработки, сушки плодово-ягодной продукции, производства плодоовощных консервов, хранения инвентаря и т.д.) и это – основное предназначение здания, большинство помещений коего*

отводится именно для этих целей, – но конечно, в нём будут и некоторые помещения *вспомогательные* (санузел, холл, кабинет и др.)¹¹².

Это – ваше право! Сельскохозяйственное производство, если оно ведётся семьёй – то оно так и ведётся. Конечно, для должностных лиц в администрациях это в некотором смысле новость ☺. Но если поймут и будут думать, как помочь – то, возможно, и помогут. Так что – обращайтесь. А что вам ещё остаётся? В вашей ситуации это – наиболее простой способ быстро узаконить все ваши постройки без перевода земли куда бы то ни было и без значительных финансовых затрат. **Капхозпостройки на землях сельхозназначения. Разрешение на строительство, градплан, проект.** Дальше – строитесь, получаете в той же администрации справку о готовности здания ко введению в эксплуатацию, заказываете на него в БТИ кадастровый паспорт и идёте в Росреестр (МФЦ), где на вашу постройку вам регистрируют право собственности (выдают Свидетельство). Вот вы и узаконились ☺.

2. Межевания земельного участка для этого не обязательно, тем более когда земля на юр.лицо арендуется. Нужно лишь, чтобы у каждого создателя Родового поместья имелся на него **правоустанавливающий документ** – чтобы выдали ему разрешение на строительство и оформили его постройку в собственность. *Как без межевания такой документ изготовить?* А вы обозначьте свои поместья как ЧАСТЬ земельного участка, арендуемого Вашим ПК. Заключите между Кооперативом и каждым создателем Родового поместья **договор**, по которому человеку его поместье передаётся как ЧАСТЬ земельного участка (ЧЗУ) во владение и пользование, без права распоряжения, продажи – но с правом передачи поместья по наследству. Договор безвозмездного пользования, например, или договор субаренды. Этот договор и будет основанием для отражения поместий как ЧЗУ в межевом плане вашего большого земельного участка (111,3 га), который у вас "Молодёжной поляной" называется ☺. Вот и пусть молодёжь заселяется на вашу поляну, строит свои поместья, которые как части большого земельного участка будут обозначены. Эти части могут иметь адрес, точную площадь и даже *геодезические координаты* – но на кадастровый учёт как самостоятельные земельные участки они не ставятся. Да и зачем? Вы же

¹¹² В целом сельскохозяйственное производство сейчас так и ведётся, т.к. даже фермеру типа З.Хольцера необходимы – компьютер, связь, Интернет, кабинет, комната для отдыха (бытовое помещение) и прочее для пребывания человека, чтобы основное предназначение – сельскохозяйственное производство – землевладельцем могло выполняться.

поместья саженью и рулеткой отмежевали. Изгородь живую посадили. Угловые колышки поставили. Между поместьями трёхметровые проходы (межевые полосы) оставили. Значит – споров за право прохода (проезда), за наложение границ у соседей не будет. Межевание в принципе не нужно. До закона о Родовых поместьях вам хватит. **Только договор человеку на руки дайте, чтобы законно владеть землёю и законно строиться он право имел.** Вам, скорее всего, для этого даже *согласия* администрации не нужно, т.к. основной договор аренды у вас заключён на 49 лет. Просто *уведомление* о передаче части земельного участка в безвозмездное пользование или субаренду в письменном виде в администрацию отправляете или относите, под расписку вручаете и всё. **Договора безвозмездного пользования в отношении поместий как ЧЗУ. Уведомление в администрацию о заключённом договоре.** Это решение избавит вас от больших затрат на достаточно длительный период (до принятия Закона о Родовых поместьях) или до того момента, когда семья примет решение отмежевать свой земельный участок и найдёт для этого необходимые средства.

II

Если это вас не устроит, либо не пройдёт, либо очень нужна будет прописка.

Тогда, похоже, вам всё-таки придётся 1) создавать СНП и 2) менять статус земель на садоводство.

Сделать это надо так:

1) Вам не надо закрывать ("**аннулировать**") ваш Потребительский кооператив, "**чтобы образовать СНП**". Гораздо мудрее (а кстати и дешевле) *использовать созданный вами кооператив, просто реорганизовав его в садоводческий*. Вас ввели здесь в заблуждение (очевидно, в администрации немножко не разобрались). "**Под СНП земля уйдёт не вся, ПК снова надо будет организовывать**" – это тоже неправда. Вы просто *меняете Устав, подаёте в налоговую (через МФЦ) заявление о реорганизации юридического лица и получаете из МФЦ новые документы*. Менять разрешённое использование земли на «садоводство» для этого не нужно. Вы просто **реорганизуете свой ПК в СНК**. Вы принимаете это решение самостоятельно (без всякой администрации). Дальше вы приходите в администрацию и согласно закону уведомляете их об изменениях в персональных данных арендатора (стороны договора). Вносите изменения в сведения о

сторонах договора, ну типа как фамилию сменили, когда вышли замуж ☺. А сам договор – тот же самый, ни перезаключать, ни заново предоставлять землю не надо. Вся земля в аренде у вашего кооператива сохраняется. *Но кооператив стал уже садоводческий* ☺

2) Далее вы просто **ставите табличку**: "Территория СНК «Поселение Родовых поместий Благодатная поляна»". «Добро пожаловать! На территории нашего Кооператива создаётся поселение Родовых поместий... каждый из нас собирает здесь свой Род... наш уклад такой-то... приглашаем!» ☺

Можно и большой стенд (плакат) с картой всего поселения и обозначением ваших земельных участков.

3) **И начинаете дружно возводить хорошие дома по всей территории поселения** ☺

4) Далее администрация с удивлением смотрит на это (а вы же уже САДОВОДЧЕСКИЙ кооператив ☺) и начинает вам сама говорить:

— Э-э, уважаемые, так нельзя – надо утвердить проект.

(Проект планировки территории СНК. Если разрабатывается по инициативе граждан, то обычно и оплачивается ими).

— А пожалуйста – утверждайте. Мы вам эскизы и чертежи дадим.

(А органы местного самоуправления могут и сами (т.е. за свой счёт) утвердить ППТ в составе документации по планировке территории сельского поселения (ч.5 ст.41 ГРК РФ).

— Надо поменять разрешённое использование на садоводство.

— А пожалуйста – мы заявление подадим.

То есть теперь уже вся конкретика начинает исходить от них, а вы рассматриваете их предложения и говорите – "Да, конечно, давайте (мы согласны), только ..." (мол – денег у нас нет, мы сами делать не будем. Вам надо – вы и утверждайте).

"Вы возводите незаконно!"

"С чего бы это? Мы садоводческий кооператив".

"Надо утвердить проект!"

"Так пожалуйста – утверждайте. Мы вам эскизы и чертежи дадим".

"Вот пока мы вам бумажку эту не утвердим – ваши постройки будут считаться самовольные!" (Шантаж такой, то есть).

"Ну мы же к вам обращались? Просили дать разрешение на строительство хозпостроек?" (Что вы от нас хотите-то? Мы вам разумные варианты предлагали).

"Где это видано, чтобы садовые участки были по гектару! Полагается максимум 15 соток!" ("Я ни разу такого не делал. Я боюсь")

"А у нас такая планировка". (Если утверждается проект планировки территории, то размеры земельных участков могут быть любые, т.к. они уже проектом определяются).

"Надо согласование и ещё вон то-то получить!" ("Хотите тут непонятно что! не буду я этим заниматься")

"Ну, вы же подскажете, как это сделать?" ("Ты публичный служащий? Зарплата от народа тебе платится?")

И самое главное здесь – **обязательно выждать**, чтобы потом сказать: "Ну мы же к вам обращались?.."

III

В итоге вам:

1) либо меняют разрешённое использование земельных участков на «садоводство» в отношении всей территории поселения (всей арендуемой земли);

2) либо вы выделяете участки по 15 соток (можно и меньше – 10 соток, 5 соток...), вам меняют их разрешённое использование на садоводство, и вы получаете их в собственность (в Башкирии это делается бесплатно) и на них же возводите жилые дома, т.е. – строитесь. Оставшиеся земли продолжаете арендовать под «сельхозпроизводство». Этот вариант будет даже более приемлемым, т.к. с изменением разрешённого использования земельных участков на садоводство повысится и их кадастровая стоимость, которая будет составлять – 14,83 рублей за 1 м²;

3) либо дожидаетесь Закона о Родовых поместьях, который предоставит вам землю и пропишет в том статусе, в котором вы сейчас и есть. А пока – пробуйте сделать то, что получится. Реорганизация в СНК, разрешение на строительство хозпостроек, договора на ЗУ (ЧЗУ), проект... Поняли же уже!

Так что давайте, теребите их, обращайтесь! До лета у вас как раз время и есть!

Радостных вам мыслей и дружных дел!!!

Кто принимает решение о разделе земли?

Здравствуйте, Василий! Меня зовут Елена. Я из поселения РАдомье Тверской области. Хочу попросить Вас проконсультировать меня по вопросу раздела поля на отдельные участки.

У нас такая ситуация. Земли сельхозназначения для сельхозпроизводства. Собственник – физическое лицо. При разделе на участки получили отказ от кадастровой палаты. Чиновники понимают так: если сельхозку делят на участки, то общие земли поступают в собственность ДНТ или другого юр. лица. А у нас хозяином всех участков и общих земель на этом этапе является один человек. (Далее по нашему плану он будет продавать желающим по участку + доля в общих землях). Чиновники вроде бы и понимают, что своими действиями мы закон не нарушаем, но требуют от нас какие-то ещё документы, а какие – они и сами не знают. Мы у них такие первые. Сейчас остановились на том, что собственник напишет или нарисует некий план освоения земель, где обоснует раздел поля. Как этот план должен выглядеть, никто не знает.

Не сталкивались ли Вы в своей практике с подобной ситуацией? Можете ли Вы что-то посоветовать?



Елена, здравствуйте! В данной ситуации вашему собственнику земельных участков нужно подать в кадастровую палату его же собственное (но письменное) **Решение о разделе**. Раз он собственник земельного участка, то он и принимает решение о его разделе, а раз он собственник единоличный, то и решение он принимает единолично. У него же и возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки ([п.2 ст. 11.4 ЗК РФ](#)). Если земельный участок находится в собственности нескольких лиц (до 5 человек), то основанием для его раздела на земельные участки будет **Соглашение о разделе земельного участка и образовании новых земельных участков** согласно [пункту 5 статьи 11.2 ЗК РФ](#). Если же земельный участок находится в собственности более 5 человек, он уже подпадает под действие Федерального [закона](#) от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и для его раздела на земельные участки или выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки необходим **Протокол решения общего собрания граждан – собственников земельных долей**. Обычно эти документы как раз и представляются в кадастровую палату, и их сотрудники получают законное основание

для отражения произведенного раздела в документах ГКН. В вашей же ситуации, когда собственником земельного участка является один человек, какое-то письменное основание представлять тоже требуется, чтобы действия сотрудников кадастровой палаты имели надлежащее правовое основание (были законными). Проще говоря, им нужна бумажка. Бумажку эту надо сделать. Никакого плана освоения земель представлять не надо – вам не субсидию получать. Ваше же **собственное решение о разделе** и без всякого обоснования. *Вы собственник, и этого достаточно! Хочу и разделю!* [Статья 209 ГК РФ](#) – вот и всё обоснование.



**Мы – русские, и это –
наша земля!**

Косить или не косить? И что нужно сделать, чтобы не косить?

Доброго дня, Василий!

Меня зовут Виктор, я из ПРП "Солнечное", Нижегородская область.

В нашем ПРП земля сельхозназначения, на этапе создания поселения были выкуплены в собственность земельные паи (это было в 2008-2009 гг., ещё одно поле оформляем сейчас). После выкупа земли, мы заказали проект поселения, сделали разбивочный чертёж территории поселения (сделала специализированная организация в Нижнем Новгороде) и после этого, чтобы поселенцы могли создавать свои поместья, производили межевание выбранных участков под Родовые поместья. За эти 3 года у нас не все участки под поместья заняты, много пока свободных земель.

Так как земля сельхозназначения, то возникла необходимость в ведении какой-либо хозяйственной деятельности на свободных землях, например – покос трав (были намёки местной администрации, что землю отберут, если она будет стоять заброшенная). В прошлые года мы заключали договор с соседом-фермером на покос трав на части земель, но работа с ним оказалась ненадёжна (у него постоянно ломалась техника, да и работы у нас он начинал только после того, как заканчивал работы на своих полях). В этом году решили косить своими силами, раздобыли трактор (Т-40АМ), купили косилку и выкосили часть поля, которое не обрабатывалось 3 года. В косьбе я принимал участие.

Вокруг поля растёт старый лес, на поле соответственно было уже много молодых деревьев, цело много трав, гнездились много птиц – в общем, уже начала складываться на поле своеобразная экосистема, покос трав на нём был для неё разорителен. Ведь те, кто возьмёт участок у нас на этой свободной земле, наследует уже готовый "первичный лес" (по терминологии Анатолия Орлова), а мы своими покосами, получается, опустыниваем землю (хоть и удобряем кошеной травой), погибает множество молодых деревьев, разоряются птичьи гнёзда.

Василий, расскажи об опыте вашего поселения, какую деятельность вы вели на свободных землях? Как вы нашли выход в необходимости показа обработки земли сельхозназначения, какую деятельность там можно вести?

И вообще, может, как-то можно обойти это обязательство обработки земли, и угрозы её отъёма местной администрацией беспочвенны? У нас на занятых участках садятся деревья, сады, огороды – местная администрация это воспринимает нормально, а вот слова о нашем восстановлении плодородия и многообразия растительности на свободных землях она не воспринимает. Сейчас земельное законодательство изменяется, может, сейчас уже и нет необходимости в обязательной обработке земли.

Вот ещё, соседнее с нами поле, оно всё поросло молодым лесом. Я слышал, что фермер, его владелец, перевёл эту землю (сельхозназначения) из пашенной земли в землю под пастбище, – к нему никаких претензий со стороны администрации нет. Вроде бы, когда земля под пастбище, нет необходимости в обработке земли. Насколько это правомерно? Можно ли воспользоваться этим нам тоже? И вообще стоит ли это делать в сегодняшних реалиях?

Высылаю тебе с письмом для общего представления ситуации карту нашего поселения, информационный проспект о нём и карту занятых участков.



Виктор, здравствуй!

1. Изъятие земель, которые находятся в частной собственности – вещь практически нереальная. Чтобы больше не заниматься убийством природы, **просто один раз в три года переоформляйте землю с одного доверительного собственника на другого.** Вон в "Родном" Молчановы так и делают – время от времени друг на друга свободные земли перекидывают. ☺ Претензии ведь можно предъявлять только нынешнему собственнику, и только с момента возникновения у него права собственности. На практике все этот закон так и обходят.

2. Для отстаивания своей земли (почвы) от разрушения вспашкой и уничтожения формирующихся экологических систем якобы обязательным покосом обратите внимание на следующее. **Принадлежащий вам на праве собственности земельный участок предназначен ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, а**

не "для пашни", "пастбища" или "сенокосения"¹¹³. Вид угодья "пашня", "сенокос" и вообще какой-то конкретный вид угодья в правоустанавливающих документах и кадастровом паспорте вашего земельного участка не обозначен. Вот из этого вам и необходимо исходить при использовании ("обработке") вашей земли, предупредив государственных и муниципальных служащих раз и навсегда, что:

1) вы, как собственник земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, вправе самостоятельно выбирать тип земледелия и способы использования своей земли;

2) при отсутствии ограничивающих указаний в документах ГКН и правоустанавливающих документах конкретные виды и формы использования занимаемой вами земли должны и будут выбираться вами самостоятельно;

3) для принесения наибольшей пользы себе и своей семье вы, как хозяин данной земли, считаете необходимым иметь все 5 видов сельскохозяйственных угодий (посевы однолетних культур (пашня) – залежь (пар) – сенокос – пастбище – многолетние насаждения), при этом процентное и количественное соотношение между ними вы будете определять самостоятельно;

4) в связи с предыдущим многолетним истощением почвы посевами однолетних культур значительная часть участка должна быть пущена под пар и использоваться как залежь;

5) хозяйствуя на своей земле, по мере необходимости вы будете изменять способы использования своей земли (виды её угодий) и превращать одно угодье в другое (пашню – в пастбище, залежь – в сенокос, посевы однолетних культур – в посадки многолетних насаждений и др.);

6) также вы будете обсаживать участок или его отдельные части лесозащитными насаждениями, выделять в нём различные зоны и делать это там, где вам понадобится;

7) в целом вы имеете полное право использовать свои угодья по своему усмотрению, если видите, что это приносит пользу вашему хозяйству и способствует сохранению и накоплению плодородия почв.

¹¹³ В соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 г. № 540, вид использования земельного участка «сельскохозяйственное производство» / «сельскохозяйственное использование» является максимально широким и включает в себя все возможные виды деятельности при ведении сельского хозяйства (коды 1.1 – 1.18 Классификатора).

Для подкрепления этой позиции в отношениях с администрацией и инспекторами Россельхознадзора вам желательно опереться на заключение специалистов или рекомендации экспертов, основанных на обследовании состояния вашей земли и современных (не устарелых, а современных) знаниях и достижениях сельскохозяйственной науки. Найти таких специалистов и экспертов можно, например, на кафедрах почвоведения, земледелия и экологии или под крышей какого-нибудь сельскохозяйственного научного института. По практике мне известно, что некоторые поселения РП обращаются к таким экспертам за разовой поддержкой, некоторые – ведут долгосрочное сотрудничество, и примеры серьёзных и безусловно основательных документов, выданных такими экспертами, имеются.

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФГБОУ ВПО «НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРИЙНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» e-mail: info@nsau.ru Тел.: 630033 - Новосибирск, ул. Демболовская, 103 Тел.: (383) 287-58-11 Факс: (383) 284-06-00	MINISTRY OF AGRICULTURE OF THE RUSSIAN FEDERATION NOVOSIBIRSK STATE AGRARIAN UNIVERSITY http://www.nsau.ru Novosibirsk Str. 103, 630033 Novosibirsk, Russia Phone: +7 383 287-58-11 Fax: +7 383 284-06-00	лекарственный, пустырник, ромашка лекарственная, доиник лекарственный и др.). В данном использовании сенокос покровных трав должен быть исключен, т.к. в зимний период является хорошим фактором снегозадержания. Он выполняется весной мучильником в целях исключения «пала» и создания муляж – слом на поверхности почв.
Экспертное заключение о состоянии и перспективном использовании участка земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в аренде СКПК «Лучезарное» Проценко Галины Алексеевны (кадастровый номер: 54: 07:05:74-01:505) Настоящее заключение и рекомендации сделаны по обращению Главы СКПК Проценко Г.А. и основано на внутрихозяйственной оценки земель, проведенным Республиканским Проектным институтом по землеустройству «Росгипрозем» С.Ф. МСХ РСФСР (1973 год) и детального осмотра современного состояния природного аглоландшафта и проведенных лесомелиоративных работ, направленных на сохранение и воспроизводство естественного плодородия почв в целях создания биоценоза лекарственных трав, без поверхностного и коренного улучшения. 1. Согласно оценки агроландшафта данные почвы являются аллювиальными луговыми, т.е. обладающие низким плодородием, легким гранулометрическим составом, высокой инфильтрацией, содержанием песка и ила более 90%. Использование под пашню исключено в связи с эрозионно-опасными проявлениями. 2. В результате хозяйственной деятельности установлено, что арендатор организовал посадки Зеленых лесных насаждений (ЗЛН) в виде полезащитных лесных полос (ПЗЛН), осуществив правильный выбор основной породы – сосны и сопутствующих плодовых деревьев. Руководствуясь учением В.В. Докучаева (1892г) землепользование переведено в некосимую степь с целью размножения лекарственных трав (клубника полевая, одуванчик лекарственный, пустырник, ромашка лекарственная, доиник лекарственный и др.). В данном использовании сенокос покровных трав должен быть исключен, т.к. в зимний период является хорошим фактором снегозадержания. Он выполняется весной мучильником в целях исключения «пала» и создания муляж – слом на поверхности почв. Рекомендовать: 1. Проведение мелиоративных работ для понижения уровня грунтовых вод; 2. Провести тур агрохимического обследования почв по полной программе в Новосибирском «Агрохимцентре». 3. При использовании небольшой площади (1-2 сотки) под овощные культуры и картофель обработку проводить безотвально на глубину 10-12 см. Внести на каждую сотку 0,5 т перегноя. 4. Внести извесь до 4 т на гектар для снижения кислотности почвы. Вывод: В основе использования земельного участка данного агроландшафта необходимо прямые посевы или в разброс улучшить видовой состав лекарственных растений, при условии не косимой степи в вегетационный период. Доцент кафедры Почвоведения, агрохимии и земледелия, канд. с-хоз. наук 15 июля 2015 г А.А. Лях  		

3. Ну а "для показа" государственным органам сельскохозяйственной деятельности в отношении свободных земель делается **краткосрочный договор аренды на выпас скота** (заключается вами как

собственником земли¹¹⁴ с любым фермером или агрохолдингом, у которого есть животные). Далее все претензии по использованию-неиспользованию земель переводятся на него – он же теперь землепользователь. А вы за это ещё и арендную плату получаете!

4. Понимайте и то, что проблемы такие – это следствие ведь. Вы увидите причину. **Не держите слишком много земель свободными. Приглашайте на них поскорее людей.** Отдавайте им эту землю.

Для чего вам так много свободной земли? Вам гектар ведь лишь нужен. Остальная земля ведь пустует. Для чего она вам? **ДЛЯ ЛЮДЕЙ.** Так откройтесь же им! Разве жить мы пришли «для показа»?



¹¹⁴ В некоторых ситуациях также хорошо выручают:

1) **договор подряда на выполнение сенокосных работ**, предусматривающий обязательство подрядчика *скосить и свернуть в тюки траву* за плату "натурой" (например – 70 % объёма скошенного сена). Заключается вами как владельцем земли с любым местным жителем, у кого есть коровы и действительно нужно сено.

2) **договор на использование медоносных угодий**, предусматривающий ваше обязательство *сохранять травостой дикорастущих трав* в интересах какого-либо пчеловода (имеющего паспорт пасечника) или просто соседа, держащего пчёл в колодах или ульях.

Не приходят к вам люди – осмыслайте, почему не идут. Изменяйте уклады свои. Рады будьте любому. Ведь не вам же решать, кому быть на земле. Бог даёт человеку ведь землю. Всю её дарит нам. Так дарите и вы!

Будьте с миром. Откройтесь ему. К вам придут лишь такие, кто и сам – ваше племя. Те, кто нужен на этой земле. Кто случаен – уйдёт, сам уйдёт. Человек ведь на землю не просто идёт. За ним Род, он его и ведёт.

Род ведёт человека на землю. Род решает, где быть нам на ней. И земля выбирает. Земля тоже разумна. Выбирает сама, кому быть, жить на ней. Здесь посредников нет. Есть закон государства, есть Законы Планет. Каждый волен. И Род, и семья. Раз зовёт их земля – принимайте! Но спросите пришедших: «Для чего ты пришёл? Чтобы взять эту землю? Или – чтобы творить на ней?».

И в себя загляните. И себя же спросите. Для чего мы сюда пришли? Мы пришли на землю как Дети Бога? Или – как забывшие его?



Если так, то тогда нам напомнят. И придут к нам такие, что покажут ошибки все наши. И помогут вернуться к Программе Его. Через боль, но помогут. А как по-другому ещё?

Кто программу от Бога творит, будет жить по законам его. И притянется к вам ровно то же, что есть вы и сами. Поселенье такое счастливо, и уклад здесь один:

1. Бог ведёт Человека на Землю. С ним приходит и весь его Род. Мы – открываемся этому.

2. Каждый Род берёт ответственность за свою землю и является её хозяином. Род определяет предназначение и судьбу этой земли, владение, пользование и распоряжение ею, её настоящее и будущее.

3. Мы уважаем Пространство Рода и стремимся заполнить его нашей Любовью. Любовь – самый сильный оберег.

4. Пространство, не заполненное Любовью, является неполноценным. Вселенная стремится это уравновесить.

5. Все происходящие с нами события необходимы для совершенствования наших Душ. Перед воплощением нашим мы сами дали согласие на это.

6. Каждый Род сам распоряжается своей энергией. Энергия, циркулирующая между Родами (от Рода к Роду), является подарком.

7. Объединённая Энергия всех наших Родов творит Будущее Нашего Поселения.

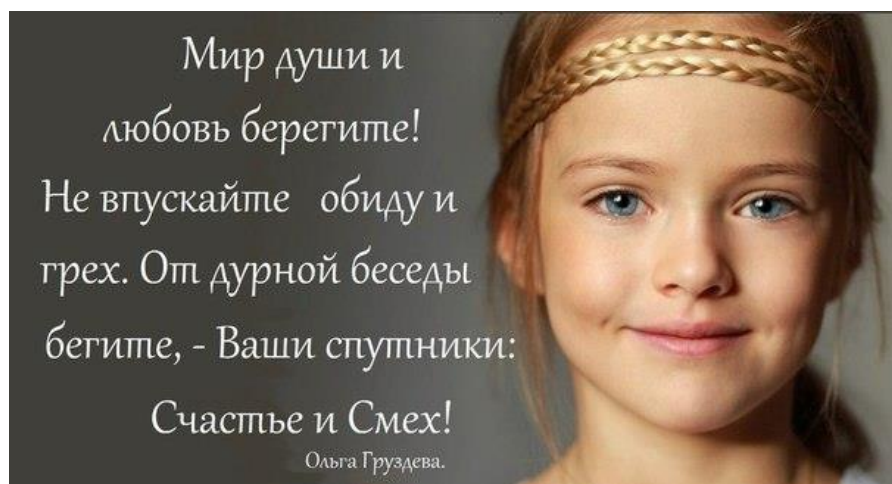
8. Мы пришли на эту землю, чтобы любить её и творить на ней! В Творении Совместном уравнивается Энергия любая.

9. Мы дарим нашу Любовь и получаем Любовь от Бога. Всё сделанное нами на Родовой земле – подарок всем приходящим в Род наш! Всё сделанное нами на нашей Общей земле – подарок всем приходящим в Племя наше!



Любовь – она лишь ДАРИТ, и к Творенью призывает. Она творить желает и на Творенье вдохновляет. Любовь – от Бога. Она творит Живое и Красоту навечно оставляет!

Кто пришёл для иного на землю, тот далёк от Законов Его. И скорее всего, не оставит он после себя на земле ничего. И действия его все на земле покажут, что в нём – Энергия другая... *Присваивать, бороться, подчинять, чего-то от других ждать, брать, требовать и разрушать – вот суть её.* Программа ведь иная... За КОНОМ он уже... И оберечься от деяний таковых – понадобится множество законов. И не спасут – ведь притянули сами. Значит, такое же и в вас! Но решать-то ведь вам, по каким путям жить! С кем какую Программу творить!



Вот и весь вам ответ! Соблюдая закон государства, соблюдайте Законы Планет! Солнца, Звёзд и Галактик всех наших! К осмыслению сути своей Рода мира зовущих!

Что творить здесь решили, то и выпадет вам на земле!

Проверки на полях: в каком русле разговаривать с инспектором?

Василий, доброго времени!

Давно не писали, поскольку вплотную занимались строительством общего дома и прочими межевыми работами на нашем участке.

Только сейчас будем окончательно выносить само поле на местности (немного передвигали границы, подавали объявление в газету, ждали...)

По тому, как оформляться, решили не городить пока огород с ДНТ, СНТ и др. офиц. способами и подождать до мая следующего года, возможно, все же будет принят закон о Родовых поместьях и мы сразу оформим правильно :). А пока заняться высадкой садов, разделить участки между собой, построить дом общий.

Кстати, администрация уже приезжала к нам на землю и, видимо, была не слишком довольна строительством дома. Организаторов поселения тогда не было, так что поговорить не удалось. Просили нас заехать к главе.

А недавно получили письмо от ГосЗемНадзора, что 25 октября приедет к нам проверка соблюдения земельного законодательства в лице зам. гл. гос. инспектора Палкинского р-на по использованию и охране земель. Для возможного составления протокола об административном правонарушении.

Вот хотела спросить, в каком русле нам с ним говорить? Что дом наш – это сооружение, необходимое для хозяйствования или всё, как есть, рассказывать о планах на поселение?

С уважением, Татьяна (ПРП Белая струга, Псковская область)



Татьяна! В разговоре с *ИНСПЕКТОРОМ* вам лучше всего придерживаться конкретных положений закона. Распечатайте заранее статью 77 Земельного кодекса РФ и [Классификатор видов разрешённого использования земельных участков](#) (утв. 01.09.2014 г. Приказом Минэкономразвития № 540), загляните в [п.3 ч.17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ](#), посмотрите [Прецедент Родного](#). Обратите внимание, что в законе (ст. 77 ЗК РФ) говорится о строениях, **используемых** для производства, хранения и переработки сельхозпродукции. Если вы там выращиваете рассаду, храните семена, инвентарь, это уже и есть ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.

В законе же не говорится о том, что эти строения должны быть **ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ исключительно для** производства и т.п. сельхозпродукции. Нет, там говорится лишь о том, чтобы они **ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ**. Вот они и используются. А то что вы там и живёте и спите – это дело ваше личное и инспектора зем.контроля это

не касается. По Конституции вы сами определяете место своего пребывания и жительства ([ч.1 ст. 27](#)). Если изначально чёткую позицию займёте и уверенно диалог начнёте, а особенно если ещё в БТИ кадастровый паспорт как на нежилое строение (здание для сельхозпроизводства) сделаете – дом свой без штрафа отстоите, и они вас больше тербить не станут.

Вообще по поселениям РП просматривается интересная практика: инспектора Россельхознадзора при проверках сами постройки чаще всего как бы не замечают. Они фиксируют в качестве нарушения «перекрытие плодородного слоя почвы постройкой». А это другой аспект вопроса и другая аргументация. И статья КоАП РФ – другая.

Необходимо понять, что прежде всего смотрит инспектор Россельхознадзора: 1) постройки 2) ямы (пруды) 3) мусор 4) "сорняки" 5) деревья ("зарастание участка древесно-кустарниковой растительностью"). За каждое перечисленное "нарушение" вероятен довольно крупный штраф.

КАК ОТ ЭТОГО ЗАЩИЩАТЬСЯ

1. Мусор. Не допускать бесхозных куч и свалок стройматериалов («мусор», «захламливание»), продумывать заранее где размещать, складывать всё на минимальную площадь и по возможности аккуратно, по завершении строительства сжигать все остатки и обрезки в печке, а не утилизируемые отходы вывозить с участка. Если не успели и всё уже сфотографировано и запротоколировано – выполнять предписание об устранении (хотя бы в этой части) и обращать внимание на то, что "мусор убран". Если сразу штрафуют – просить сначала дать срок на устранение нарушения. Всё происходящее на участке фотографировать и снимать на видео. Фотографии прикладывать к обращениям в Россельхознадзор. Если "мирным" путём вопрос решить не удаётся – оспаривать Постановление о наложении штрафа либо Предписание об устранении нарушений в суд. Процедура стандартная: пишете и подаёте заявление о признании незаконным и отмене акта органа государственной власти в соответствии с [главой 22 Кодекса административного судопроизводства РФ](#). К заявлению прикладываете фотографии об устранении нарушения либо указываете на нарушения закона и подтверждаете это доказательствами. Дело рассматривается судом на основе тех доказательств, которые вы в него и представили. Практика рассмотрения таких дел в судах – устоявшаяся, поэтому желательно спорить не о законе, а о фактах. Факты подтверждаются доказательствами. В итоге – доказываете свою правоту – получаете нужное судебное решение.

2. Пруд. Знать, что право на устройство пруда предусматривается в пп.3 п.1 ст. 40 Земельного кодекса РФ для любого землепользователя (п.1 ст. 41 ЗК РФ) на участке любого целевого назначения. К этой статье хорошо иметь письменный ответ из какого-либо гос. органа или той же местной администрации на ваш письменный запрос типа "прошу разъяснить". *"Я, владелец участка такого-то, намерен выкопать на нём пруд глубиной до 5 м.; прошу разъяснить – требуется ли мне разрешение на его строительство? Если да – прошу его выдать либо указать госорган, который полномочен выдать. Если не требуется – дать об этом письменный ответ"*. При возникновении споров с инспекторами Россельхознадзора (или если дело окажется в суде) этой бумажке цены не будет. Если штрафуют всё равно, слушать ничего не хотят и по всему видно, что проверка "заказана" – подавать заявление на признание незаконным и отмену штрафа в суд.

В _____ районный суд _____ области

Заявитель: ФИО, адрес

Ответчик: ТУ Россельхознадзора по
_____ области (адрес)

ЗАЯВЛЕНИЕ

*О признании незаконным и отмене Постановления Россельхознадзора
по делу об административном правонарушении*

_____.201_ г. Управлением Россельхознадзора по _____ области в отношении меня было вынесено Постановление № ____-____/____ по делу об административном правонарушении (**ч.1 ст.8.6 КоАП РФ**) и назначено административное наказание в виде административного штрафа в размере **5.000** рублей с указанием на то, что на принадлежащем мне земельном участке ____:____:____ совершено административное правонарушение **самовольного снятия и перемещения плодородного слоя почвы**.

Данным образом сотрудники Россельхознадзора квалифицировали выкопанный мною **пруд**, находящийся в стадии незавершенного строительства и необходимый как водонакопитель для ведения мною на земельном участке сельского хозяйства, в частности, для полива высаженных культур и многолетних насаждений, содержания животных и необходимый в противопожарных целях в связи с отсутствием на земельном участке водопровода.

При обращении в органы местного самоуправления _____ района (Отдел строительства и архитектуры) и главе администрации _____ сельского поселения мне было разъяснено, что никакого разрешения на строительство пруда не требуется.

В других государственных органах мне подтвердили то же самое.

В связи с этим считаю, что в моих действиях нет противоправности, т.к. я имею право самостоятельно хозяйствовать на земельном участке и создавать водные объекты, необходимые мне для ведения хозяйства.

На основании изложенного и в соответствии со статьёй 40 Земельного кодекса РФ, п.2 ч.1 ст. 24.5 КоАП РФ, главой 22 Кодекса административного судопроизводства РФ,

ПРОШУ:

Постановление № ____-____/____ по делу об административном правонарушении, предусмотренном **ч.1 ст.8.6 КоАП РФ**, признать незаконным и отменить в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Производство по делу прекратить.

Подпись _____

Дата: _____.201_ г.

Приложения:

3. Сорняки. В отношении т.н. "сорняков" начинать с того, что **нет в КоАП РФ статьи, напрямую наказывающей за наличие сорных растений.** Поэтому инспектора Россельхознадзора налагают штраф за сорняки по [ст. 8.7 \(ч.2\) КоАП РФ](#) (для граждан – от 20.000 до 50.000 рублей), опираясь при этом фактически не на неё, а на [пп.3 п.1 ст. 13 Земельного кодекса РФ](#), в котором сказано:

"Владельцы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями".

Но ст. 8.7 (ч.2) КоАП РФ – это статья совсем о другом:

"2. Невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной ЭРОЗИИ и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, **УХУДШАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ**".

А каким образом наличие на земельном участке естественной травянистой растительности (разнотравья) вызывает эрозию и влечёт ухудшение качественного состояния земель?

Этот вопрос необходимо поднимать в суде в первую очередь. Инспектор слушать этого не будет (он знает одно – "Вы должны пахать! Если не пашете – вы должны косить!"), но показать его неспособность услышать – вот это как раз и требуется.

Далее, для оспаривания любых составленных инспектором бумажек (предписаний, постановлений о штрафе и др.) исходить из того, что *по закону, для привлечения к юридической ответственности за любое правонарушение (в т.ч. административное) им должны быть доказаны: 1) вина; 2) противоправность деяния; 3) вредные последствия; 4) причинно-следственная связь между деянием и вредными последствиями.* Это – условия закона. В любой ситуации.

Ситуация: на участке растёт трава.

В чём здесь вина? Где противоправность? Где вредные последствия? Снижение плодородия почвы, эрозия?

Причинно-следственная связь вообще отсутствует!¹¹⁵

¹¹⁵ Да, каким образом трава ухудшает качественное состояние почвы и ведёт к эрозии?

Каким образом этому способствуют деревья?

На каком основании делается вывод об ухудшении состоянии почвы от наличия на ней разнотравья?

Где экспертизы? Где исследования почв?

В соответствии с п.3 ст. 13 ЗК РФ, "оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований. Пункт 6 статьи 13 ЗК РФ: "Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся ПОЧВЕННЫЕ, геоботанические, агрохимические и иные ОБСЛЕДОВАНИЯ".

Кто, где и когда провёл такие экспертизы и обследования, чтобы делать выводы об ухудшении качественного состояния земель без должных исследований почв и сравнительного анализа с результатами исследований проведённых ранее и относительно соседних участков?

Таких исследований и экспертиз Россельхознадзором – увы! – не проводится, т.к. по итогам обследований почв и проведения экспертиз учёные и специалисты получают данные, из которых делают вывод, что на земле-то происходит совсем другое... *Как раз наличие травы и деревьев и охраняет почву от эрозии! Как раз пашня-то к эрозии и ведёт!*

Плодородие почвы восстанавливается только в ЕСТЕСТВЕННОЙ ПРИРОДЕ, а в современном сельском хозяйстве – только в ХОЗЯЙСТВАХ НАСЕЛЕНИЯ, т.е. там и тогда, где и когда на земельном участке хозяйствует СЕМЬЯ. В промышленном сельском хозяйстве земля практически везде истощается и отравляется, и плодородие её не восстанавливается уже никогда!

Только по официальным данным **сегодня в России засолено более 20 % сельскохозяйственных угодий, 44 % земель имеют повышенную кислотность, деградированы более 50 % площади пастбищ и сенокосов, эродированы более 70 % сельскохозяйственных угодий России, истощено 90 % пашни...** С 1 гектара пашни в РФ ежегодно утрачивается до 640 кг гумуса (на чернозёмах – до 1 тонны). Ежегодные потери гумуса на пашне в целом по стране оцениваются в 100 миллионов тонн. Более 130 млн. гектар сельхозугодий в России – это земли эрозийно-опасные и подверженные водной и ветровой эрозии, из них около 42 млн. га практически утратили плодородие. За последние 50 лет скорость эрозийных процессов возросла в 30 раз, особенно быстро – с начала 90-х годов. Наибольших размеров эрозия достигает на РАСПАХИВАЕМЫХ ПОЧВАХ. Ежегодно площадь эродированной пашни увеличивается на 400 000 – 500 000 га, потери плодородного слоя превышают 1,6 млрд. тонн в год. В этих условиях учёные прогнозируют, что *через 20 – 30 лет при сохранении сегодняшних темпов деградации почв продуктивные земли будут ПОЛНОСТЬЮ ИСТОЩЕНЫ...*

Из десятилетие в десятилетие по всей России наблюдается **прогрессирующая деградация почвенного покрова и плодородия земель, предназначенных для промышленного сельскохозяйственного производства** – смывание и выветривание плодородного слоя почвы (эрозия), потеря гумуса, засоление и закисление почв, обезвоживание почвы вспашкой, лишение земли растительного покрова и как следствие – иссушение земли, превращающейся в бесплодную пустыню... ОПУСТЫНИВАНИЕМ в той или иной мере охвачено 35 субъектов РФ на площади более 100 млн. га. В Дагестане и Ростовской области (Сальские степи) опустыниванием охвачено более 50% территории, в Калмыкии – более 80%. Темпы опустынивания Чёрных земель и Кизлярских пастбищ, по мнению специалистов, являются беспрецедентными. Они уже привели к тому, что на территории Калмыкии образовалась первая в Европе антропогенная пустыня, причём ареал этой безжизненной земли постоянно разрастается. **В целом площадь сельскохозяйственных угодий, нуждающихся в защите от засух, суховеев и эрозии, в настоящее время составляет около 150 млн. га.** Какой-либо план действий по борьбе с опустыниванием не утвержден и ныне...

Эти тенденции касаются не только России, т.к. процессы деградации почвенного покрова захватывают всю планету. Каждый год на Земле уничтожаются 11 млн. гектаров лесов, истощаются 10 млн. гектаров орошаемых земель, 6 млн. гектаров продуктивных угодий превращаются в безжизненную пустыню. Только в одной Европе ветер ежегодно уносит в океаны 840 млн. тонн плодородной почвы, а в Африке – 21 миллиард тонн. Не лучше обстоит дело в Америке, Азии и Австралии. **ОБЩИЕ ПОТЕРИ ПОЧВ НА ПЛАНЕТЕ ТОЛЬКО ЗА МИНУВШЕЕ СТОЛЕТИЕ СОСТАВИЛИ ОКОЛО 2 МЛРД. ГА.** (Площадь России – 1,7 млрд. га; площадь мировой пашни – 1,4 млрд. га). **ВДУМАЕМСЯ: ЗА КАКИЕ-НИБУДЬ 100 ЛЕТ ЧЕЛОВЕЧЕСТВО ПОТЕРЯЛО БОЛЬШЕ ЗЕМЕЛЬ, ЧЕМ ТЕПЕРЬ РАСПАХИВАЕТ!**

Нет и противоправности (противоправного невыполнения обязанности), т.к. обязанность "не допускать зарастания сельхозугодий деревьями, кустарниками, сорными растениями" ([пп.3 п.1 ст. 13 ЗК РФ](#)), при системном толковании закона, оказывается относящейся *только к угодьям, используемым в качестве пашни либо сенокоса.*

Судите сами – как эта обязанность может относиться к **залежи**, смысл которой в том и есть, чтобы пустить землю под зарастание травами для восстановления почвы?

Как эта обязанность может относиться к **многолетним насаждениям** или **пастбищам**, на которых чем больше произрастает трав, тем лучше? При этом самые сочные травы растут не под палящим солнцем, а под деревьями.

Поэтому обязанность выполнять покосы относится только к сенокосам. Обязанность не допускать зарастания участка сорняками действует только на пашне. Да ещё не на всякой!

Бороться с сорными растениями, т.е. дикими растениями, мешающими т.н. «культурным», необходимо только тогда, когда землепользователем выбрано культивирование ОДНОГО растения, по отношению к которому все остальные растения действительно являются сорными, точнее – мешающими его произрастанию.

Это означает что?

Что само понятие – **сорняки** – применяется **только для МОНОКУЛЬТУРЫ!** Оно не применяется там, где землепользователем осуществляется ведение **многоцелевого** сельского хозяйства! Там, где землепользователь поставил задачу – получать сельскохозяйственную продукцию от **разных** видов растений, кустарников и деревьев! А также – насекомых, животных, птиц и др.!

А теперь выясним: каким нормативно-правовым актом даётся само определение понятия «сорные растения» («сорняки»)?

На чём оно, вообще, основано?

Оно основано на [Постановлении Совмина РСФСР от 18.05.1962 г. № 698 "Об усилении борьбы с сорными растениями"](#) (вместе с "Основными общереспубликанскими правилами по борьбе с сорными растениями на территории РСФСР"), на которые в обоснование своих требований до сих пор ссылается Россельхознадзор (эпоха Никиты Сергеевича Хрущёва!) и в которых к растениям, подлежащим уничтожению как «сорным», относятся:

- **мята полевая** (лекарственное растение)
- **хвощ полевой** (лекарств.)

- крапива двудомная (съедобн.)
- донник жёлтый и белый (медонос)
- иван-чай (заготавливается и перерабатывается в капорский чай)
- и другие лекарственные, медоносные, съедобные или почво-укрепляющие растения, которые необходимы в любом хозяйстве и любой семье и не отнесены правовыми актами РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ни к одному из Перечней «Растений-сорняков»¹¹⁶, подлежащих уничтожению согласно нормам действующего в настоящее время законодательства!

Это означает что?

Что перед нами – нарушение норм [пункта 1.1 статьи 15 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля \(надзора\) и муниципального контроля"](#), в соответствии с которым *«При проведении проверки должностные лица органа государственного контроля (надзора) не вправе проверять выполнение требований, установленных нормативными правовыми актами органов исполнительной власти СССР и РСФСР и не соответствующим законодательству Российской Федерации»!*

Исходя из этого – неизбежный вывод:

Ваше неотъемлемое право – часть участка оставлять под разнотравье¹¹⁷. Для прогулок, сбора лекарственных растений. Для укрытия почвы. Для восстановления биологического разнообразия растений, насекомых, птиц, животных, почвенных микроорганизмов. Для сохранения почво-укрепляющих и медоносных культур.

¹¹⁶ См.: Приказ Минсельхоза России от 15.12.2014 № 501 "Об утверждении Перечня карантинных объектов" и др.

¹¹⁷ Злоупотреблять этим правом, разумеется, не следует. Иначе инспектора Россельхознадзора "достанут" для вас другую статью – [неиспользование участка по целевому назначению](#)...

Поэтому желательно (даже если участок оставлен под разнотравье), чтобы участок в целом имел ухоженный вид (натоптаны тропинки, видны саженцы, колышки с надписями). Хотя бы некоторые (самые высокие:) сорняки желательно подрезать.

Хорошо, если будет стоять несколько колод или ульев. Это уже – использование разнотравья как медоносных угодий.

Пусть трава не скошена – но летают пчёлы...

Тогда, разумеется, вывод неизбежен: участок имеет хозяина, хозяин участком занимается, участок по назначению используется!

Ну а разговаривать с инспектором, ☺ необходимо в таком русле:

— Здравствуйте, здравствуйте! Добро пожаловать, на мой участок. Ваши полномочия?

— По чьему обращению делается проверка?

— Ну что, пойдёмте – покажу вам участок. Осторожно! Там посадки могут быть. За мной пожалуйста проходите.

— Вон там посажены многолетники. Фотографируем пожалуйста – это плодово-ягодные.

— Нет, минуточку. Я посадил? Посадил. Это по закону. Фотографируем пожалуйста. Это сельхозпродукция. Либо ничего показывать не буду.

— Так, давайте дальше. Вон там у меня грядки и огород. Кстати, для огорода рассада вон там выращивается (показываем домик). – Этохозпостройка.

— Нет, минуточку! Рассада у меня выращивается здесь. Вы в квартире пробовали рассаду выращивать? (Оно и видно, что не пробовали :). У самих-то участок есть? (Вы разбираетесь?)

— Рассада у меня выращивается здесь. Помещение используется для выращивания, производства сельхозпродукции. Здесь же обработка. Сушим, варим, жарим. Плодоовощной цех. (Консервы, соленья, варенья...). Фотографируем пожалуйста... А, кстати! Урожай, семена – здесь же храним. Вон там инвентарь стоит.

— За разрешение на строительство мы потом поговорим. Вот туда вам дальше.

— Вот там защитные лесонасаждения. Ветра тут сильные, а кстати, склон ещё, на участке эрозия... Здесь обследование было... Деревья эти – мне нужны – почву скреплять. А кстати – я собираю здесь подберёзовики... Вам известно, что грибы – это сельхозпродукция?

— План полезащитных насаждений вон там висит (показываем на стенку, где план поместья висит). Я собственник – он моим решением утверждается.

— Эту часть участка я отвёл под залежь. Помните закон? Я могу это сделать на любой срок.

— Уважаемые! Вы не забыли? Здесь не пашиня. Вот сюда посмотрите, – (показываем кадастровый паспорт). – Где написано, что пашиня? У меня все виды угодий здесь есть. Кстати, это – участок под разнотравье. Сенокос здесь был год назад. Сейчас ульи / саженцы растут. Дальше будет использоваться под выпаса. Животные у соседей. Травы им нужны сочные. На выпас договор? Договор представим.

— Какие ещё сорняки? Тут полезные растения растут. Это от простуды. Это от желчи. Это от каши. Это для пчёл подкормка. Этот для укрепления почвы. (Вы растений-то не знаете...). Этот при отравлениях помогает. Хотите вас угостим? (Вам как раз полезно будет). Это на пашине они – сорные. Здесь не пашиня. У меня хозяйство многоцелевое. И все они здесь полезные. Кстати, почва улучшается, я экспертизу проводил... А вы экспертизу проводить будете?

— Всё, дорогие мои. На сегодня вам достаточно. То, что вам сказали, осмыслите, пожалуйста. И ещё вам письменные пояснения будут.

Дальнейшие действия? Оспаривать наложение штрафа в суд.

В Искитимский районный суд Новосибирской области
От Пушкаревой Антонины Валериановны главы КФХ,
арендатора земельного участка 54:07:057408:505
Ответчик: ТУ Россельхознадзора по Новосибирской области

ЗАЯВЛЕНИЕ

О признании незаконным и отмене Постановления Россельхознадзора по делу об административном правонарушении

19 августа 2015 г. Управлением Россельхознадзора по Новосибирской области в отношении меня было вынесено Постановление № 07-05/06/31 по делу об административном правонарушении ч. 2 ст. 8.7 КоАП и назначено административное наказание в виде штрафа в размере 25.000 руб. с указанием на то, что арендуемый мной участок зарос **сорными растениями**.

С данным выводом сотрудников Россельхознадзора категорически не согласна. Водный кодекс ст.65. п.4 устанавливает ширину прибрежных защитных полос 200 метров от берега для рек длиной более 50 км (длина р. Бердь 363 км). Пункт 17 ст. 65 Водного кодекса гласит: "В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- распашка земель
- размещение отвалов размываемых грунтов
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей".

Так как арендуемый мной участок, находится непосредственно в пределах границ водоохранной зоны, что видно на карте из приложенной мной копии договора аренды, я могу использовать его только в качестве естественного сенокоса. Согласно ГОСТ 26640-85 (утв. Постановлением Госкомитета СССР по стандартам от 28.10.1985 № 3453, дата введения установлена 01.01.1987 г.), сенокосы могут быть как культурными, так и естественными. Логически, на арендуемом мной участке может быть только естественный сенокос (для того, чтобы сделать его культурным, высеять кормовые травы, я должна сначала его распашать и вытравить дикоросы (сорные растения), при этом нарушить водное законодательство). Таким образом, понятие "сорные растения" в данных условиях неприемлемо, так как оно связано с понятием "монокультура". Также ГОСТом 26640-85 установлено, что естественные сенокосы могут быть закозаренными, закустаренными и залесёнными от 10% до 30% площади сенокосных угодий. Сосны и березы на арендованном мной участке занимают не более 1% площади.

Дикоросы, которые составляют растительную биомассу на берегу реки, не могут ухудшить качественный состав земель, но естественным образом защищают от ветровой, водной эрозии и предотвращают другие процессы и иное негативное воздействие на окружающую среду, ухудшающие качественный состав земли.

В акте проверки не было зафиксировано фактов ухудшения качественного состава земли, поэтому сотрудники Россельхознадзора не могут утверждать, что ухудшилось качественное состояние земель, не проведя должных исследований почв и не проведя сравнительный анализ с результатами предыдущих исследований.

В настоящее время нахожусь в отпуске по уходу за ребенком до трех лет, с 16.07.2013 г. В связи с этим предпринимательскую деятельность не веду.

На арендуемых мною земельных участках в 2013 и 2014 г. выполнялся сенокос. По результату выполнения Исполнителем данных работ произрастающая на моей земле трава была скошена, свёрнута в тюки и вывезена Исполнителем работ. Оставшееся сено было использовано на мульчирование для восстановления плодородия почвы.

В 2015 г. на участке мною были поставлены 5 ульев и произрастающие на участке дикоросы использовались в качестве медоносов. В связи с этим сенокос не выполнялся, т.к. земля была пущена под пар (в залежь) для укрепления верхнего плодородного слоя почвы.

Согласно п.1 ст.79 ЗК РФ залежь – это такой же вид сельскохозяйственных угодий, который имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране.

Залежь не ухудшает, а улучшает качественное состояние земель и способствует восстановлению плодородия почвы.

На основании изложенного и в соответствии со статьями 40, 41, 77, 79 ЗК РФ, п.4, 17 ст. 65 Водного кодекса РФ, п.2 ч.1 ст. 24.5 КоАП РФ и главой 22 Кодекса административного судопроизводства РФ,

ПРОШУ:

Постановление №07-05/06/32 по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст.8.7 КоАП РФ, отменить в связи с отсутствием состава административного нарушения.

Производство по делу прекратить.

Подпись

Дата

Приложения:

1. Копия почтового извещения о том, что вторая сторона уведомлена.
2. Копия карты оценки земель совхоза "Заречный" Искитимского района.
3. Копия «Почвы совхоза "Заречный" Искитимского района Новосибирской области и рекомендации по их использованию».
4. Копия постановления № 07-05/06/32 по делу об административном нарушении.
5. Копия акта проверки № 07-05/06/807.
6. Свидетельство о рождении Пушкарева Вадима Валерьевича.
7. Копия договора аренды.
8. Копия договора подряда на выполнение сенокосных работ за 2013, 2014 гг.

Само предписание (об уничтожении сорняков, рекультивации почвы и др.) тоже желательно оспаривать (отдельным заявлением в суд), т.к. не всегда его возможно выполнить, а за невыполнение предписания – [новая статья КоАП РФ](#) и новый штраф.

Одновременно при этом желательно вовлечь Россельхознадзор в переписку с целью расшатывания фундаментальных идеологических позиций ("*Распахать всё!*" – *Простите, а где это написано?*), а также чтобы заранее знать аргументы, которые будут использоваться против вас в суде, – с одновременным возложением на этот госорган бремени доказывания обоснованности и правомерности предъявляемых к вам требований, – например:

Руководителю Управления Федеральной службы
по ветеринарному и фитосанитарному надзору
по _____ области _____ **ФИО**
От _____ **ФИО** _____ прож. по адресу: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии с пунктом 3 статьи 15, пунктом 2 статьи 24, пунктом 4 статьи 29 и статьёй 33 Конституции Российской Федерации, Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", Разделом XIII Регламента Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (утв. Приказом Россельхознадзора от 10.10.2008 № 357), а также в соответствии с пунктом 9.10 Положения об Управлении Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Нижегородской области и Республике Марий Эл (утв. Приказом Россельхознадзора от 09 апреля 2008 г. № 96),

в связи с возбуждением в отношении меня как собственника земельного участка производства по делу об административном правонарушении по пункту 2 статьи 8.7 КоАП РФ

ВАРИАНТ: в связи с вынесением в отношении меня как собственника земельного участка протокола о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере _____ рублей на основании пункта 2 статьи 8.7 КоАП РФ (невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель),

ПРОШУ

сообщить реквизиты нормативно-правовых актов РФ, устанавливающих конкретные требования и мероприятия для собственников земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- 1) по улучшению земель;
- 2) по защите почв от ветровой и водной эрозии;
- 3) по предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель.

О статье 13 Земельного кодекса РФ я знаю. Прошу указать **КОНКРЕТНЫЕ** действия на земельном участке сельскохозяйственного назначения, которые его собственник обязан делать в силу предписаний закона, чтобы не допустить ухудшения его плодородия и эрозии земель.

Со своей стороны, довожу до вашего сведения перечень действий, которые действительно способны улучшить состояние земельных участков сельскохозяйственного назначения и повысить их плодородие:

1. Обнесение земельного участка по его периметру «живой изгородью» из наиболее устойчивых к засухе и быстро растущих деревьев и кустарников (берёза, осина, ива и др.);

2. Выращивание на земельном участке лесных насаждений ценных и вспомогательных пород (дуб, клён, кедр, сосна, бук, вяз, лиственница, пихта и др.);

3. Устройство на земельном участке прудов и других водоёмов для создания благоприятного локального микроклимата и орошения сельскохозяйственных растений;

4. Расчистка части земельного участка для выращивания ягодных, овощных, бахчевых и иных огородных сельскохозяйственных культур;

5. Высаживание на земельном участке плодовых, ягодных, орехоплодных и других многолетних насаждений;

6. Строительство на земельном участке жилого дома и переезд в него на постоянное место жительства ("лучшее удобрение – это тень садовника");

7. Строительство на земельном участке капитальных хозяйственных строений для производства, переработки и хранения сельскохозяйственной продукции, содержания сельскохозяйственных животных, птицы и др.;

8. Устройство ульев, колод и пчел для опыления и повышения урожайности всех культур;

9. Разведение медоносных однолетних насаждений, а также сохранение травостоя дикорастущих трав для подкормки пчелиных семей до взросления главных медоносных пород (липа, акация, бархат амурский, гледичия, аморфа, лох уколистый, скумпия, бирючина и др.).

Ответ прошу выслать по адресу: _____.

С уважением, _____

Данный запрос был составлен по просьбе одного из организаторов ПРП «Солнечное» Нижегородской области, в отношении которого было вынесено Постановление о наложении административного штрафа по мотиву несоблюдения требований по защите земель от водной и ветровой эрозии (п.2 ст.8.7 КоАП РФ). В связи с малозначительностью наказания (на тот момент такие штрафы составляли 1000-1500 рублей) оспаривать его наложение в суд организаторы не стали. Однако донести свою правду до госструктур посчитали необходимым в обязательном порядке, т.к. фактическая причина наложения штрафа – всё та же: *наличие идеологических разногласий и других ожиданий по использованию гражданами земель сельскохозяйственного назначения согласно стандарту агрохимического (промышленного) сельского хозяйства, по сути – навязывание гражданам определённого типа земледелия и конкретных способов использования земли* (выкашивание травы, борьба с сорняками, химизация почв, применение тяжёлой техники и прочие приёмы возделывания монокультур).

В данной ситуации было выбрано обращение в Россельхознадзор в форме заявления о предоставлении сведений о нормативно-правовых актах, устанавливающих конкретные требования к собственникам земельных участков сельскохозяйственного назначения по защите почвенного плодородия. Подлинная цель документа – обозначить позицию по разумному использованию земель сельскохозяйственного назначения (многоцелевое сельское хозяйство, пермакультура, лесосад), довести её до ума и до чувств всех трезвомыслящих должностных лиц и постепенно превратить их всех в сочувствующих, помощников и друзей. Однако доводится эта позиция сугубо юридическим языком. Что, похоже, сейчас и требуется, чтобы эти ребята хоть что-нибудь новое услышали и поняли. А вообще, не делом они занимаются, и это тоже надо и самим чётко понимать, и им при случае суметь показать.

Вологодцам (у них там тоже сейчас проверки) я ответил так:

— Проверки нужно просто перетерпеть. А если надоело уже терпеть, то переходите в наступление! Выдайте на них информационные материалы о реальных проектах, которые способствуют сохранению земель Российских! **По всем областям России создателей Родовых поместий сейчас по сути терроризируют штрафами под видом заботы о землях сельскохозяйственного назначения, а мы проглатываем эти жалкие бумажки, имитирующие деятельность государства по защите почвенного плодородия, не имея сил и знаний указать, в чём на самом деле эта забота о землях сельскохозяйственного назначения должна выражаться! Теперь в наших**

руках есть такая информация. Я имею в виду составленный мной информационный сборник «Сталинский план преобразования природы»¹¹⁸. Не пожалейте времени – этот проект стоит того, чтобы взяться за его изучение. Одно только Постановление Совета Министров СССР от 20.10.1948 г. № 3960 "О плане полезащитных лесонасаждений, внедрения травопольных севооборотов, строительства прудов и водоемов" чего стоит! Если бы наши сельхознадзоры да министерства сельского хозяйства проснулись бы от спячки и узрели эту информацию! Как только к вам придёт очередная проверка, переведите разговор со штрафа на реальные дела по восстановлению земли. Так и врубить им сразу, прямо в лоб:

– Знаете ли вы, что в 1948 году в СССР по инициативе Сталина начался крупнейший проект восстановления природы, в ходе которого на землях сельскохозяйственного назначения были высажены сотни тысяч защитных лесных полос, создано несколько десятков тысяч прудов и водоёмов и на всех колхозных полях введено травосеяние? ☺

И в администрацию когда следующий раз пойдёте, распечатайте им пару экземпляров в подарок. Обязательно помогите вашим чиновникам изучить этот ГРАНДИОЗНЫЙ РУССКИЙ ПРОЕКТ!



¹¹⁸ <http://zarodinu-zaputina.ru/index.php/наука/248-stalinskij-plan-preobrazovaniya-prirody>.

Кто определяет назначение земли?

Здравствуйте, Василий!

У нас была проверка Россельхознадзора, и инспектор составил Акт о зарастании земельных участков древесно-кустарниковой растительностью (категория – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для сельскохозяйственного производства, вид угодья – пашня). В связи с залесённостью участков оштрафовали нас на 1000 рублей ("зарастание сельскохозяйственных угодий") и выписали предписание о вырубке деревьев (говорят, на сельхозугодьях допускается деревьев не более 30 % от площади участка). У нас значительно больше. Мы убрали многие деревья, оставив необходимые для нашей сельхоздеятельности (у нас 4 участка. На 2-х участках посажены плодовые и ягодные насаждения, и деревья служат защитой молодым посадкам. На 3-ем участке будет выпас животных и многолетние посадки. На 4-ом участке склон и деревья нужны для предотвращения эрозии почв). Вторичной проверкой за невыполнение предписания о вырубке деревьев инспектор Россельхознадзора возбудил производство по делу об административном правонарушении в связи с нарушениями целевого использования земли. Сейчас предъявляют претензии через суд. Может ли это повлечь изъятие земельного участка? Участки оформили 3 года назад, простаивали же они с 90-х, успела вырасти ольха диаметром ствола в 20 см. Чем можно подкрепить нашу позицию, на что сослаться, чтобы пережить суд и сохранить деревья? Почему вообще от нас хотят, чтобы эти участки считались пашней, ведь земля эта давно уже не пашня, и пахать там никто не будет и не планирует? Я – собственник земли, и я решил, что **ЗДЕСЬ БУДЕТ САД**, а не пашня. Здесь у меня **ЗАПЕЖЬ**. Здесь будет **ПАСТБИЩЕ**. Здесь мне нужны деревья. Собственник земельного участка сам определяет хозяйственное назначение и способ использования своей земли. Или что, мы при Хрущёве живём?

С уважением, Сергей Р.,
Псковская область

УТРАТИЛО СИЛУ

СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 12 июля 1962 г. N 730

1. **ОСУДИТЬ, КАК ПОРОЧНУЮ, практику перевода** в колхозах, совхозах и других хозяйствах, занимающихся сельскохозяйственным производством, **значительных площадей ПАШНИ в залежи** и исключения их из сельскохозяйственного оборота.
2. **Организовать в 1962 – 1963 годах ПРОВЕРКУ использования пахотных земель** во всех колхозах, совхозах и других хозяйствах, занимающихся сельскохозяйственным производством, имея в виду **восстановить в ближайшие годы под пашню все пахотнопригодные залежи и ВПРЕДЬ НЕ ДОПУСКАТЬ ПЕРЕВОДА ПАШНИ В ЗАЛЕЖИ**.
3. **Принять меры...**

– Распахать всё!

Председатель Совета
Министров Союза ССР
Н.ХРУЩЁВ



Как поменять вид угодья "пашня" на "многолетние насаждения"?



Сергей, здравия!

В вашей ситуации необходимо поступить следующим образом:

1) подать заявления в кадастровую палату на смену вида угодья: с "пашня" – на "многолетние насаждения" (по участкам, где посажены многолетние насаждения). К заявлению приложить документы на земельные участки (Свидетельство о праве собственности, кадастровый паспорт) и Акт закладки многолетних насаждений (составляется собственником земельного участка самостоятельно). В

В земельную кадастровую
палату _ района _ области

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, собственник земельного участка кадастровый номер 60:22:340102:96, разрешённое использование – для сельскохозяйственного производства, вид угодья – пашня, прекратил использовать земельный участок под посевы однолетних культур и занялся выращиванием многолетних насаждений.

Прошу внести соответствующие изменения (вид угодья – многолетние насаждения) в сведения ГКН.

Дата _____ Подпись _____

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1) Акт закладки многолетних насаждений

случае возникновения непоняток идти к начальнице кадастровой палаты и объяснить, что вы меняете лишь угодье, а разрешённое использование земельного участка (сельскохозяйственное производство) остаётся тем же самым (не путать угодье с видом разрешённого использования!)¹¹⁹. Меняется лишь способ использования земли – временное хозяйственное назначение земельного участка внутри того же самого вида разрешённого использования.

2) в отношении земельных участков, на которых многолетних насаждений нет и деятельности не ведётся, а самосевных деревьев ещё не много – поменять вид угодья на "залежь" ("*во избежание истощения почвы посевами однолетних культур*"). Проверять состояние вашей залежи сотрудники кадастровой палаты не будут, да и полномочий таких не имеют.

¹¹⁹ **Разрешённое использование** – это постоянное предназначение земельного участка, которое устанавливается и изменяется уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления (администрацией). **Угодье** – это временное хозяйственное назначение земельного участка (по сути – СПОСОБ использования земли), которое определяется его собственником, а в ряде случаев даже его владельцем. *Процедуру и порядок изменения вида угодья закон не определяет и не регулирует.* В законе по этому вопросу пробел ("дыра"), однако разные виды угодий есть и один вид угодья может быть превращён в другой, тем более что собственник земельного участка сам определяет хозяйственное назначение и способ использования своей земли. О чём и следует сказать: Я – собственник земли, и я решил, что ЗДЕСЬ БУДЕТ САД, а не пашня. Прошу внести соответствующие изменения (вид угодья – "многолетние насаждения") в сведения кадастра недвижимости. (В заявлении полагается писать слово "*прошу*" в силу сложившихся обычаев и правил юридической техники; только подавать его и вообще обращаясь в госорганы вести себя не холопом и просителем, а вольным земледельцем и землевладельцем, который сам определяет судьбу своей земли, т.к. вид угодья фактически меняете вы, а кадастровую палату лишь ставите об этом в известность, а она отражает изменения характеристик земельного участка в ГКН).

Всё, что им нужно, – правовое основание, бумажка; вносить же сведения в ГКН об изменениях характеристик земельного участка они обязаны, тем более что последние полевые обследования состояния полей и земельных участков сельскохозяйственного использования проводились настолько давно, что отражённые в ГКН сведения "пашня" в отношении многих тысяч земельных участков являются *недостоверными* (фактически ложными). Таким образом, при подаче собственником земельного участка указанного заявления отказ в его удовлетворении будет не просто незаконным, а работники кадастровой палаты ещё и могут понести ответственность за то, что сведения ГКН устаревшие и не соответствуют действительности¹²⁰.

В земельную кадастровую
палату _ района _ области

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, собственник земельного участка кадастровый номер 60:22:340102:97, разрешённое использование – для сельскохозяйственного производства, вид угодья – пашня, во избежание истощения почвы посевами однолетних культур пустил землю под пар (залежь).

В соответствии с частью 3 статьи 20 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" уведомляю об изменениях объекта недвижимости.

Прошу внести соответствующие изменения о характеристиках земельного участка (вид угодья – залежь) в сведения ГКН.

Дата _____ Подпись _____

3) в отношении земельного участка, на котором самосевных деревьев значительно больше, чем незалесённой площади – подать заявление в кадастровую палату на присвоение вида угодья "древесно-кустарниковая растительность". Если кадастровая палата сочтёт себя некомпетентной самостоятельно присвоить земельному участку такую характеристику – обратиться с таким же заявлением к главе администрации: он меняет разрешённое использование, значит, полномочиями по уточнению вида хозяйственного использования участка наделён и подавно. Однако формально в данном случае "пашня" из наиболее ценных земель с/х назначения – сельхозугодья – переходит во второстепенные: сельхозугодья становятся "территориальным базисом", 1-ая группа меняется на 5-ую, соответственно должна быть пересчитана и кадастровая стоимость такого участка (должна уменьшиться примерно в 4 – 5 раз), а значит, с него уменьшатся и налоги (= доходы в местный бюджет)... Неохотно главы администраций принимают такие решения, когда уменьшаются

¹²⁰ Несвоевременное или неточное внесение сведений о земельном участке в государственный кадастр недвижимости (**ч.1 ст. 14.35 КоАП РФ**). Внесение в единые государственные реестры (ЕГРЗ, ГКН, ЕГРП и др.) заведомо недостоверных сведений (**ст. 285.3 УК РФ**) – штраф до 80.000 руб., либо дисквалификация до 5 лет, либо лишение свободы до 4-х лет.

доходы в местный бюджет!¹²¹ Поэтому лучше решить этот вопрос в кадастровой палате, настойчиво и не торопясь объяснив, что:

В земельную кадастровую
палату _ района _ области

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, ФИО, являюсь собственником земельного участка кадастровый номер 60:22:340102:99 приобретённого мною по договору от __.__.201_ г. и имеющего согласно сведениям ГКН разрешённое использование «сельскохозяйственное производство, пашня».

Обозначенный в ГКН в отношении моего земельного участка вид угодья не соответствует действительности: приобретённый мною земельный участок не является пашней, т.к. его залесённость и закустаренность составляет более 50 %.

В соответствии с частью 3 статьи 20 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" уведомляю об изменении объекта недвижимости.

Прошу внести соответствующие изменения о характеристиках земельного участка (вид угодья – древесно-кустарниковая растительность) в сведения ГКН.

Дата _____ Подпись _____

1) удовлетворяя такое заявление, кадастровая палата не меняет вид разрешённого использования (в "Классификаторе видов разрешённого использования земельных участков", утверждённом [Приказом Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540](#), нет такого вида разрешённого использования на землях сельскохозяйственного назначения – **"древесно-кустарниковая растительность"**), а лишь уточняет фактическое состояние и вид хозяйственного использования земельного участка;

2) что же касается сельскохозяйственных угодий, которые утрачивают свою ценность, то это лишь по документам, фактически же они утратили такую ценность уже давно, а сведения в ГКН об этом отсутствуют (**"являются недостоверными!"**);

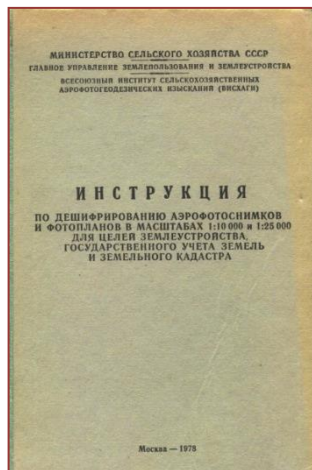
3) имеется нарушение закона и в том, что собственник земельного участка платит более высокий земельный налог вследствие того, что его участок отнесён к более ценной подгруппе земель сельскохозяйственного назначения, тогда как фактическое состояние данного земельного участка этому не соответствует!

4) далее при общении с сотрудником и начальником кадастровой палаты можно сослаться на *Инструкцию по дешифрированию аэрофотоснимков и фотопланов в масштабах 1:10 000 и 1:25 000 для целей землеустройства, государственного учёта земель и земельного кадастра* (Министерство сельского хозяйства СССР, Главное управление

¹²¹ А главное – наиболее милая для чиновников "пашня" становится какой-то "древесно-кустарниковой растительностью"! А ещё со времён товарища Хрущёва все чиновники наследственно помнят, что за сокращение площади пашни по головке не гладят. А вдруг товарищ Хрущёв покажет им за это кузькину мать! А вдруг узнает, что пашни выбывают из сельскохозяйственного оборота! За это ж можно с должности полететь и места лишиться! ☺

землепользования и землеустройства, 1978 г.), согласно которой:

*"к **залежам** относятся земельные участки, которые ранее использовались под пашню и более одного года, начиная с осени, не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар... Отдельными контурами выделяются залежи, заросшие кустарником или порослью леса – участки залежи, равномерно заросшие кустарниковой или древесной (высотой не более 4 метра) растительностью, занимающей от 10 до 70 % площади участка..."¹²².*



Согласно этой же Инструкции к "лесам и кустарникам" на землях сельхозназначения, в т.ч., относятся:

- *"кустарники – земельные участки, площадь которых более чем на 70 % покрыта кустарниковой растительностью (ивняком, можжевельником, орешником и др.)";*

- *"кустарнички – участки, заросшие вереском, багульником, черниковой и др.";*

- *"поросль леса – участки, площадь которых более чем на 70 % заросла молодым лесом высотой до 4 метров;*

- *"лесные культуры – молодые посадки леса, не переведённые в лесопокрытую площадь".*

Это – достаточное основание для изменения вида угодья, т.е. для совершения технического (учётного) действия, при котором изменяется лишь СПОСОБ использования земли, ВРЕМЕННОЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЕ НАЗНАЧЕНИЕ земельного участка *внутри того же самого ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – сельскохозяйственное производство, который не изменяется!* Этими словами в принципе весь разговор можно и завершить.

¹²² Аналогичное определение **залежи** содержалось в Приказе Росреестра от 28.12.2011 № П/543, но в настоящее время он утратил силу. Таким образом, Инструкция 1978 г. – это единственный документ, который даёт определение понятиям "залежь", "пастбище", "пашня", "многолетние насаждения", "кустарники" и др., причём этот нормативный правовой акт специально предназначен для регулирования данных видов отношений, а другие правовые акты (в которых употребляются данные понятия и уточняется их правовой режим) касаются других видов отношений и задачи раскрывать данные понятия не имеют.

4) Как вести себя и поступать, если изменить вид угоды до судебного заседания вы не успеете. Необходимо: объяснить мировому судье всё то же самое, но очень коротко; вести себя в суде уверенно и спокойно; представлять судье все документы и аргументы письменно; прикладывать к объяснениям свои фотографии участка и его отдельных мест, которые осваиваются; у судьи ничего не просить и перед ней не оправдываться, а обосновать правомерность своего поведения и указать, что так на этой земле и будет, т.к. эта земля – моя ответственность и я ею занимаюсь! Далее желательно показать, что:

1) на пашне производятся **хотя бы какие-то работы** по "возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы" (высадка семян, саженцев, укрытие почвы мульчей и т.п.);

2) **часть участка используется в качестве питомника** ("Питомники – выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян" – *Классификатор ВРИ земельных участков, Приказ Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540, пункт 1.17*);

3) **деревья нужны для выращивания грибов, а грибы – это сельхозпродукция**¹²³. Малоценные самосевные деревья в настоящее время нужны как защита для высаженных саженцев и укрепления почвы (далее будут использованы согласно хозяйственной необходимости, например, на укрытие почвы, на высокие грядки или на дрова);

4) **спиленные деревья являются не захламлием**¹²⁴, а **покровным материалом** (мульчей), что приносит земле только пользу (*не понимают этого только невежды*). Кто и где доказал, что этот способ хозяйствования причиняет вред земле как природному объекту?

¹²³ См.: Постановление Правительства РФ от 25.07.2006 № 458 "Об отнесении видов продукции к *сельскохозяйственной продукции* и к продукции первичной переработки, произведенной из сельскохозяйственного сырья собственного производства"; Постановление Правительства РФ от 16.05.2001 № 383 "Об утверждении *перечня сельскохозяйственной продукции* и продуктов ее переработки (за исключением подакцизных товаров), закупаемых у физических лиц (не являющихся налогоплательщиками)"; Постановление Правительства РФ от 19.05.2007 № 297 "Об утверждении *перечня сельскохозяйственной продукции*, продажа которой осуществляется на сельскохозяйственном рынке и сельскохозяйственном кооперативном рынке".

¹²⁴ "Собственники обязаны использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешённым использованием *способами*, которые не должны причинить *вред* земле как природному объекту, В ТОМ ЧИСЛЕ приводить к **захлавлению** земель... уничтожению *плодородного слоя почвы*..." ([п.1 ст.6 ФЗ № 101](#)).

5) участки приобретены вами 3 года назад, а по закону 2 года даётся только на освоение участка (п.5 ст. 6 ФЗ № 101), потом ещё 3 года согласно пункту 4 ст. 6 ФЗ № 101, только после этого допускается ставить вопрос о неиспользовании и изъятии. **Какое неиспользование, когда земля планомерно осваивается?**

6) Перед Россельхознадзором не оправдываться, а *довести его аргументы до логического абсурда и с треском опровергнуть* (например: "пахать землю трактором и сеять кукурузу никто не будет – не при Хрущёве живём");

7) Вести себя с достоинством и не бояться, т.к. **вы на земле и занимаетесь ею**, а они по чужим участкам ходят и учат других жить вместо того, чтобы своей землёй заниматься!



Чем бы ни завершился суд, никакого изъятия земли повлечь он не может. Штраф за невыполнение обязательных мероприятий по приведению земли в состояние, пригодное для использования по целевому назначению – самое большое, что в этой ситуации вам может "грозить". Размеры этих штрафов, правда, повышены, и составляют сейчас по статьям 8.7 (п.2) и 8.8 (п.4) КоАП РФ от 20 до 50 тысяч рублей, так что отстаивать свою правоту и право самостоятельного хозяйствования на своей земле придётся не только ради идеи. Но есть здесь и дело принципа. Не в зарастании угодий ведь и не в штрафе дело. Вопрос на самом деле здесь совсем другой. **КТО ОПРЕДЕЛЯЕТ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ и КТО НА ЭТОЙ ЗЕМЛЕ ХОЗЯИН – вот что на самом деле в этом споре за вид угодья решается!** И высшая приоритетная мысль, которая лежит в основе этого повторяющегося на протяжении столетий крепостнически-рабского земледелия – это чужая, привнесённая на Русь концепция *"в поте лица своего будешь ПАХАТЬ ЗЕМЛЮ СВОЮ"*. **НЕТ! В ДОМЕ СВОЁМ И В САДУ БУДЕШЬ ЖИТЬ ТЫ ВСЕГДА КАК В РАЮ!** Пашни не будет! Здесь будет сад! Вот за что спор! и не при Хрущёве 60 лет назад это началось – тысячелетие прошло! Вот такая программа с Руси действиями внешне юридическими снимается! Именно поэтому по результатам разъяснительного общения с сотрудником (начальником) кадастровой палаты и подачи данных заявлений желательного всё-таки успеть перед судом получить на земельные участки **новые кадастровые паспорта**, чтобы убрать в документах ГКН ограничивающие указания на вид угодья "пашня" (а через него – на тип земледелия и способ хозяйствования), т.к. при отсутствии ограничивающих указаний в

документах ГКН и правоустанавливающих документах **конкретные виды и формы использования** земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, **должны определяться собственником земельного участка САМОСТОЯТЕЛЬНО.**

Это означает, что собственник земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, вправе самостоятельно выбирать *тип земледелия и способы использования* своей земли, разделять её на **сельскохозяйственные угодья и территориальный базис**, использовать свои угодья по своему усмотрению, *изменять вид угодий и превращать одно угодье в другое* (пашню – в пастбище, залежь – в сенокос, посевы однолетних культур – в посадки многолетних насаждений и т.д.), застраивать территориальный базис строениями, необходимыми его семье для ведения сельского хозяйства, определять состав, тип и количество таких строений, а также места их размещения, создавать пруды и другие водные объекты, обсаживать участок или его отдельные части защитными насаждениями, выделять в нём различные зоны и т.д., словом, **хозяйствовать на данном участке с наибольшей, по его мнению, пользой для себя и своей семьи**, при условии использования земельного участка по основному целевому назначению и сохранения его плодородия.

Этот тезис можно напрямую не озвучивать, но придерживаться его мысленно во всё время общения с судом, работниками кадастровой палаты, инспекторами и чиновниками, стремясь свести любой разговор с ними к 2-м основным фактам:

- 1) **Я – собственник** земли и вправе самостоятельно на ней хозяйствовать;
- 2) Земля осваивается и ваша задача в том, чтобы помогать мне поддерживать и сохранять её **плодородие.**

О **плодородии** данной земли и следует прежде всего разговаривать.

КЛАССИФИКАТОР
ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
(выдержка)

Наименование вида разрешённого использования земельного участка и его числовое обозначение (код)		Описание вида разрешённого использования земельного участка
1.0.	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. <i>Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 1.1 – 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</i>
1.1.	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. <i>Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 1.2 – 1.6</i>
1.2.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
1.3.	Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, <i>листных, плодовых</i> , луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием <i>теплиц</i>
1.4.	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
1.5.	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур ,

		винограда и иных многолетних культур
1.6.	Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли
1.7.	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. <i>Содержание данного вида разрешённого использования включает в себя содержание видов разрешённого использования с кодами 1.8 – 1.11</i>
1.8.	Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.9.	Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.10.	Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.11.	Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; разме-

		шение зданий, сооружений , используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.12.	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчёл и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений , используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
1.13.	Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений , оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
1.14.	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений
1.15.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений , используемых для производства, хранения, <i>первичной и глубокой</i> переработки сельскохозяйственной продукции
1.16.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
1.17.	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников , используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян ; размещение сооружений , необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
1.18.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров , водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства

ДОГОВОР № 40751985/П-13/П(О-Ф-1)
ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ

г. Ярославль № 2 09 2013.

Открытое акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра» (далее «МРСК Центра»), именуемое в дальнейшем «Сетевая организация», в лице начальника Переславского РЭС филиала ОАО «МРСК Центра» - «Ярэнерго» **Пантелева Михаила Николаевича**, действующего на основании доверенности № Д-ЯР-18-70 от 31.05.2013 г. зарегистрированного в реестре нотариуса Ярославского нотариального округа РФ Шишкиной О.В. за №14-регистрационный по 548 от 31.05.2013 г., с одной стороны, и **г-р. Дьяков Иван Александрович**, зарегистрированный по 548 от 31.05.2013 г., с одной стороны, м-н Заветы Ильича, ул. Степана Разина, д.3, кв.19, паспорт: 46 05 №303048 выдан 12.07.2003г. 2 городским отделом милиции Ногинского УВД Московской области, именуемый в дальнейшем **заявитель**, с другой стороны, вместе именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1. По настоящему договору сетевая организация принимает на себя обязательства по осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя (далее - технологическое присоединение) **хозяйственной**, в том числе по обеспечению готовности объектов электросетевого хозяйства (включая их проектирование, строительство, реконструкцию) к присоединению энергопринимающих устройств, урегулированию отношений с третьими лицами в случае необходимости строительства (модернизации) такими лицами принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства (энергопринимающих устройств, объектов электроэнергетики), с учетом следующих характеристик:

- **максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств 15 кВт;**
- категория надежности: третья;
- класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 0,4кВ;
- **максимальная мощность ранее присоединенных энергопринимающих устройств 0 кВт.**

Стороны заключили на технологическое присоединение в соответствии

И ещё. По моим соображениям, **заявителями** по договорам на подключение к электросетям должны быть **физические лица – граждане**. Соответственно, они же должны быть владельцами земельных участков (собственниками, арендаторами, пользователями) и владельцами расположенных на них энергопринимающих объектов, которые им и нужно электрифицировать. В этом случае, если заявителями будут физические лица, а не юр.лицо, **размер платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств максимальной мощностью, не превышающей 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединённых в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), будет равен 550 рублям, при условии, что расстояние от границ участка заявителя до объектов электросетевого хозяйства необходимого заявителю класса напряжения сетевой организации, в которую подана заявка, составит не более 500 метров в сельской местности.**

III. Плата за технологическое присоединение
и порядок расчетов.

10. Размер платы за технологическое присоединение определяется в соответствии с Приказом Департамента энергетики и регулирования тарифов ЯО от 28.12.2012г. №208-э/тп в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора, составляет: 550 (Пятьсот пятьдесят) руб. 00 коп., в т.ч. НДС (18%) – 83 (Восемьдесят три) руб. 90 коп.

11. Внесение платы за технологическое присоединение осуществляется заявителем в течение 15

С октября 2013 года эта льгота распространена на садоводческие и дачные некоммерческие объединения граждан (ДНП, СНТ и др.), при этом размер 550 руб. умножается на количество членов такого объединения. Однако если заявки на присоединение будут поданы от имени другого некоммерческого объединения (НП, СКПК и др.), такая цена может не быть предоставлена. Этот вопрос вам необходимо выяснить в Угранских РЭС в точности. Но я предполагаю, что это именно так – ведь в Правилах присоединения цена 550 р. относится именно к ДНП и СНТ, либо к физ.лицам, "владеющих объектами, отнесёнными к "третьей категории надёжности", т.е. являющихся владельцами участков и расположенных на них построек. Поэтому, если моё предположение окажется верным, вам нужно будет сделать для всех членов поселения письменные договора на земельные участки, чтобы они смогли выступать в качестве законных владельцев земли и законных заявителей.

От Сетевой организации:
Пантелеев Михаил Николаевич

От Заявителя:
Дьяков Иван Александрович

(подпись)

17.07.2013



Как в "Родном" построили дома на земельных участках "для сельхозпроизводства" – и их не смогли снести



Несколько лет назад жителями поселения Родовых поместий "Родное" Владимирской области был создан судебный прецедент строительства жилых домов на земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства.

Значение этого прецедента заключалось в том, что органом судебной власти фактически были признаны законность и правомерность действий граждан, заключающихся в обустройстве Родовых поместий на землях сельскохозяйственного назначения, а именно:

- 1) строительство жилых домов;
- 2) создание прудов и других водных объектов;
- 3) возведение строений и сооружений вспомогательного назначения;
- 4) высаживание живых изгородей, плодовых, лесных и других многолетних насаждений.

Несмотря на давление со стороны группы лиц, занимающихся преследованием создателей Родовых поместий по мотиву их убеждений, места жительства и отношения к религии (дискриминацией), требования государства **о сносе** возведённых гражданами на землях сельскохозяйственного назначения жилых домов (как самовольных построек) и привлечении граждан к административной ответственности (за нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения) были **признаны в суде незаконными и отменены**.



Отменяя данные решения органов исполнительной власти, суд фактически посчитал, что действия жителей поселения РП "Родное" соответствуют правовому режиму земель сельскохозяйственного назначения и установленному для данных земельных участков разрешённому использованию "**сельскохозяйственное производство**", согласившись с доводами граждан, указавших на то, что данное понятие не имеет законодательного (легального) определения и потому должно пониматься в том смысле, в каком оно используется в общепотребительном русском языке ("*ведение сельского хозяйства*"; "*производство сельскохозяйственной продукции*").

Поскольку произведённую сельскохозяйственную продукцию необходимо где-то перерабатывать и хранить, а самой семье, ведущей сельское хозяйство и производящей эту продукцию, необходимо где-то жить, **разрешённое использование** земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, может и должно включать в себя возведение *объектов, обеспечивающих ведение сельского хозяйства* – зданий, строений и сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, индивидуальных жилых домов граждан, занимающихся ведением садового, дачного, усадебного, хуторского хозяйства, а также капитальных и некапитальных строений и сооружений вспомогательного использования (бани, погреба, сараи, гаражи, дровники, навесы, мастерские, колодцы, мельницы, ветряки, беседки, павильоны, дорожки, клумбы, скамейки, декоративные элементы и т.п.).



Исходя из того, что в настоящее время соотношение между основными и вспомогательными видами использования земельных участков сельскохозяйственного назначения законом не определено, а требования правил землепользования и застройки и градостроительных регламентов на земельные участки сельскохозяйственных угодий не распространяются, при отсутствии ограничивающих указаний в документах ГКН и правоустанавливающих документах **конкретные виды и формы**

использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, **должны определяться собственником земельного участка самостоятельно.**

Это означает, что собственник земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, вправе самостоятельно выбирать тип земледелия и способы использования своей земли, разделять её на **сельскохозяйственные угодья** и **территориальный базис**, использовать свои угодья по своему усмотрению, изменять вид угодий и превращать одно угодье в другое (пашню – в пастбище, залежь – в сенокос, посевы однолетних культур – в посадки многолетних насаждений и т.д.), застраивать территориальный базис строениями, необходимыми его семье для ведения сельского хозяйства, определять состав, тип и количество таких строений, а также места их размещения, создавать пруды и другие водные объекты, обсаживать участок или его отдельные части защитными насаждениями, выделять в нём различные зоны и т.д., словом, хозяйствовать на данном участке с наибольшей, по его мнению, пользой для себя и своей семьи, при условии использования земельного участка по основному целевому назначению и сохранения его плодородия.



*Данный вывод базируется на более общем принципе земельного права, согласно которому любое разрешённое использование земельного участка, определяя **ОСНОВНОЙ** (доминирующий) вид использования участка, предполагает возможность осуществления на земельном участке **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ** видов деятельности, как дополнительных к основному использованию земельного участка.*

Это правило хорошо известно специалистам земельного права, однако в законе чётко не закреплено, отчего по-разному понимается и трактуется государственными служащими и должностными лицами на практике.

Некоторые из них предпочитают считать, что такого правила нет вообще, и при возникновении новых, нестандартных и неурегулированных законом вопросов, ситуаций и отношений в связи с использованием земельных участков зачастую предъявляют их владельцам требования или **предписания об устранении "нарушений"** или выносят **постановления о наложении административных штрафов**, а иногда и *умышленно терроризируют владельцев земельных участков*, допустивших отклонения от предусмотренного законом основного вида использования земельного участка, в известном смысле *злоупотребляя своими полномочиями и должностным положением*.

Именно такая ситуация несколько лет назад и произошла в [поселении Родовых поместий «Родное»](#) (Владимирская область), жителей которого обвинили в **нецелевом использовании земель сельскохозяйственного назначения**. Произошло это после того, как из некоего



"духовного" центра органам государственной власти (!) была дана команда "разобраться" с создателями Родовых поместий под предлогом обострившихся на тот момент отношений с местными жителями. От имени последних было подготовлено "жалобное письмо" во многочисленные органы и организации, которые, получив соответствующие инструкции («Рекомендации»), приступили к их выполнению.

✚ Для начала депутаты района отменили собственное постановление об утверждении проектной черты проектируемого населённого пункта «Родное» (жители "Родного" оценили это благодеяние позже, когда узнали размеры земельного налога в тех поселениях РП, которые свою землю в категорию земель населённых пунктов перевели);

✚ Далее главой администрации района было вынесено Предписание о сносе возведённых жителями «Родного» жилых домов как самовольных построек (это после того, как районные власти сами утвердили документы об установлении проектной черты!);

✚ После чего районные власти попытались привлечь жителей «Родного» к ответственности за нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения (РВИ – для сельскохозяйственного производства, земельные участки – в частной собственности)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ СУДОГОДСКОГО РАЙОНА
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 11.11.2006г.
г. Судогда

№ 441/14

Об отмене ранее принятого решения
Совета народных депутатов
Судогодского района от 23.08.2005 г.
№ 125/49 и от 20.06.2006 г. № 81/10.

На основании Постановления Губернатора Владимирской области № 570 от 10.08.2006 г. «Об установлении и изменении границ, черты административно – территориальных единиц Владимирской области», в соответствии со статьей 48 Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Градостроительным кодексом Российской Федерации, Совет народных депутатов Судогодского района

р е ш и л:

1. Отменить решение Совета народных депутатов Судогодского района от 23.08.2005 г. № 125/49 «Об утверждении проектной черты проектируемого сельского поселения на территории Судогодского района Владимирской области и «Родное» расположенного на территории Судогодского района Владимирской области и решение № 81/10 от 20.06.2006 г. «Об утверждении проекта черты проектируемого сельского поселения расположенного между деревнями Коняево и Кинюковская Судогодского района Владимирской области».
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

И.О. Главы, первый заместитель
главы района
С.А. Арсентьев

Законный представитель Совета
народных депутатов
Судогодского района
И.И. Казанский

АДМИНИСТРАЦИЯ
Судогодского района
Владимирской области

601352, Судогда, ул. Коммунистическая, д.1
телефон: 2-16-07
e-mail: andgr@oblast.vladimir.ru
ОКПО 04023788, ОГРН 1023302733669
ИНН/КПП 332-000505/332401001

28.01.2007 № 10-146

на № _____ от _____

Пелан Александру Николаевичу,
зарегистрирован: Красноярский край,
город Абакан, улица Ротоская, дом 39,
проживает: Судогодский район, дом две
черты населенного пункта вблизи деревни
Коняево, бывшее урочище Стариково.

ПРЕДПИСАНИЕ
о снос самовольных построек

Приобретенный Вами в 2006 году в собственность земельный участок с кадастровым номером 33: 11: 12 02 10-0173, площадью 24451 кв.м., расположенный вне черты населенного пункта вблизи деревни Коняево (бывшее урочище Стариково) Судогодского района Владимирской области относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса Российской Федерации «земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей».

В нарушение действующего законодательства Российской Федерации на указанном участке Вами произведена постройка жилого дома и хозяйственных построек без получения необходимых на это разрешений и с существенным нарушением норм и правил землепользования. Порядок создания новых объектов недвижимости, предполагающий наличие у застройщика следующих документов:

- документ об отводе земельного участка для создания определенного объекта недвижимого имущества и его последующей эксплуатации;
- разрешение на строительство конкретного объекта на конкретном земельном участке;
- проектная документация, утвержденная и согласованная со всеми необходимыми инстанциями;
- акт ввода в эксплуатацию, оформленный и подписанный всеми уполномоченными лицами;
- план технического описания объекта, составленный уполномоченным органом.

Согласно статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации «жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил является самовольной постройкой и подлежит сносу осуществляемым ее лицом либо за его счет».

На основании ч. 2 ст.222 ГК РФ и в целях устранения нарушений действующего законодательства,

ПРЕДЛАГАЮ:

принять меры по сносу самовольной постройки в срок до «28» января 2007 года.

Глава района

(подпись)

А.С.Старобуев

(отметка и вручение предписания)

Судогодский районный
суд Владимирской области от
Педан Александра Николаевича, проживающего
близ д. Коняево Судогодского района
(постоянная регистрация г. Абинск
Краснодарского края, ул. Ростовская, 39)
Волковой Ирины Викторовны проживающей
близ д. Коняево Судогодского района
(постоянная регистрация г. Владимир,
Суздальский пр-т. 15-52)
Кульковой Ларисы Дмитриевны проживающей
в д. Коняево д. 45
Субач Светланы Ивановны проживающей в г.
Нефтеюганске Тюменской области, микрорайон
13, д. 26-44

Жалоба

На Предписание Главы Администрации Судогодского района Стародубцева А.С.

В феврале 2007 года мы получили Предписание №01-10-129 от 22.01.07 Главы Администрации Судогодского р-на, Стародубцева А.С. о сносе самовольных построек на принадлежащих нам на правах частной собственности земельных участках.

Считаем, что данное Предписание вынесено, необоснованно, с нарушением норм этики, нравственности, морали и законности по следующим основаниям:

1. Возведение нами строений мы начали после принятия решения об установлении проектной черты проектируемого поселения Советом народных депутатов Судогодского района №125/49 от 23.08.05 г.
2. 22 ноября 2006 года с нарушением законодательства данное решение было отменено, в связи с чем мы потеряли юридическую возможность узаконить свои постройки.

На основании изложенного мы считаем обжалуемые Предписания юридически **НИЧТОЖНЫМИ** независимо от признания их таковыми судом и

ПРОСИМ:

Признать Предписания о сносе самовольных построек на имя заявителей: Педан А.Н., Волковой И.В., Кульковой Л.Д., Субач С.И. недействительными, т.к. они вынесены с нарушением норм этики, нравственности, морали и законности.

Приложение:

1. Копия Предписания на имя Педан А.Н.
2. Копия Предписания на имя Волковой И.В.
3. Копия Предписания на имя Кульковой Л.Д.
4. Копия Предписания на имя Субач С.И.
5. Копия доверенности Субач С.И. на имя Педан Л.А.

5 марта 2007 года

Подписи:

Педан А.Н.
Волковой И.В.
Кульковой Л.Д.
за Субач С.И. по
доверенности Педан Л.А.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Г. Судогда

23 мая 2007 г.

Судогодский районный суд Владимирской области в составе:

Председательствующего судьи Воронина В.В.

При секретаре Лященко Д.В.

Рассмотрел в открытом судебном заседании заявление Педан Александра Николаевича, Волковой Ирины Викторовны, Кульковой Ларисы Дмитриевны и Субач Светланы Ивановны о признании незаконными предписаний главы Судогодского района Владимирской области о сносе самовольных построек,

У С Т А Н О В И Л :

Заявители Педан А.Н., Волкова И.В., Кулькова Л.Д. и Субач С.И. обратились в суд с требованиями о признании незаконными предписаний главы Судогодского района Владимирской области о сносе самовольных построек по тем основаниям, что соответствующие постройки на земельных участках были возведены заявителями уже после принятия Советом народных депутатов Судогодского района Владимирской области решения от 23.08.2005 года за № 125-49, в соответствии с которым была утверждена проектная черта проектируемого населённого пункта – поселение «Родное». Впоследствии, решением того же органа местного самоуправления от 21.11.2006 года первоначальное решение было отменено.

В судебном заседании заявители Волкова И.В., Кулькова Л.Д., а также представитель заявителей Педан А.Н. и Субач С.И. по доверенности – Педан Л.А. указанные требования поддержали в полном объёме.

Представитель Судогодской районной администрации Владимирской области по доверенности Дубовный О.В. против заявленных требований возражал, показав суду, что указанные предписания о сносе самовольно возведённых строений не являются, как таковыми, волевыми предписаниями, вынесенными в рамках административного законодательства РФ. По его мнению данные предписания носили рекомендательный характер, не обязательны к исполнению и свидетельствуют лишь о принятии главой Судогодского района мер по устранению нарушений земельного законодательства РФ в рамках досудебного разрешения возникших разногласий с жителями данного района.

Выслушав заявителей, представителя заинтересованного лица, исследовав представленные письменные материалы дела, суд находит заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Как установлено в судебном заседании, заявителями Педан А.Н. и Кульковой Л.Д. были получены предписания главы Судогодского района Владимирской области Стародубцева А.С. от 22.01.2007 года о сносе самовольных построек в срок до 22.03.2007 года. Заявителями Волковой И.В. и Субач С.И. также были получены аналогичные предписания, подписанные первым заместителем главы Судогодского района Арсентьевым С.А., что подтверждается копиями соответствующих документов, показаниями сторон.

Заявители Волкова И.В., Кулькова Л.Д. и представитель заявителей Педан Л.А. пояснили суду, что, действительно, они возвели строения на земельных участках, принадлежащих им на праве собственности. При этом данные постройки они возвели после принятия Решения Советом народных депутатов Судогодского района от 23.08.2005 года за № 125-49 об утверждении проектной черты проектируемого населённого пункта «Родное». Кроме того, они расценивают эти предписания незаконными, поскольку они вынесены лицом, не наделённым указанными административными полномочиями.

Все собранные доказательства позволяют суду сделать вывод о том, что ст. 30 Устава муниципального образования «Судогодский район» Владимирской области не содержит полномочий высшего должностного лица – главы Судогодского района по предъявлению предписаний конкретным лицам об устранении нарушений действующего законодательства Российской Федерации или законов Владимирской области. Закон РФ от 06.10.2003 года за № 131-ФЗ, в редакции от 29.12.2006 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Закон Владимирской области от 23.22.2005 года за № 168-ОЗ «О порядке решения вопросов местного значения вновь образованных городских и сельских поселений Владимирской области» также не содержит норм права о наделении глав муниципальных районов административных функций по контролю за соблюдением законности в той или иной области права и предъявлению к исполнению соответствующих предписаний об устранении нарушений законодательства. Следовательно, глава Судогодского района Владимирской области Стародубцев А.С. и его первый заместитель Арсентьев С.А. не имели права самостоятельно предъявлять к исполнению указанные предписания об устранении нарушения закона в области земельных правоотношений.

К доводам представителя Судогодской районной администрации Дубровного О.В. о том, что анализируемые документы в виде представлений не обязательны к исполнению и носят рекомендательный характер суд относится критически и не может принять их во внимание, поскольку каждое представление суд рассматривает как документ, содержащий волевые требования, обязательные к исполнению. Как усматривается из материалов дела, каждый исследуемый документ имеет соответствующее наименование, выражающий властные требования высшего должностного лица муниципального района – предписание о сносе самовольных построек. При этом дается юридическая оценка данным постройкам в свете действующего законодательства Российской Федерации. Документы содержат вывод о том, что возведенные постройки являются незаконными и подлежат сносу. Кроме того, каждое предписание содержит требования о необходимости принять соответствующие меры с указанием конкретного срока – до 22.03.2007 года.

Поскольку указанные предписания, направленные заявителям, исходили от должностного лица, не наделённого полномочиями предъявлять к исполнению конкретным лицам административных предписаний об устранении нарушений действующего законодательства, суд считает необходимым признать их незаконными, удовлетворив тем самым требования заявителей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 258, 194 – 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Признать предписания главы Судогодского района Владимирской области Стародубцева А.С. от 22.01.2007 года **о сносе самовольных построек**, выданных Волковой Ирине Викторовне и Педану Александру Николаевичу,

А также – предписания первого заместителя главы Судогодского района Владимирской области Арсентьева С.А. от 22.01.2007 года **о сносе самовольных построек**, выданных Кульковой Ларисе Дмитриевне и Субач Светлане Ивановне – **незаконными**.

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке во Владимирский областной суд в течение 10 дней.

Председательствующий судья:

В.В.Воронин

Копия верна – судья:

В.В.Воронин

Не обезкуражившись тем, что **Предписание о сносе жилых домов** по жалобе жителей "Родного" **уже было признано незаконным в суде**, районные власти **ТРИЖДЫ** присылали инспекторов земельного контроля, которые, смущаясь и разводя руками (*мол, я-то всё понимаю, да сделать ничего не могу, нас опять прислали*), обследовали земельные участки, производили их фотографирование и на 4-х листах расписывали обнаруженные ими "нарушения". По результатам обследования обычно "обнаруживались" несколько деревянных строений, выкопанный пруд, а также гряды для овощей, ульи и саженцы фруктовых деревьев.



Не указывая, КАКИЕ ИМЕННО ИЗ ЭТИХ ДЕЙСТВИЙ ЯВЛЯЮТСЯ ПРОТИВОПРАВНЫМИ И ВИНОВНЫМИ (что, разумеется, сделать было бы весьма трудно) и даже не задумываясь, КАКИМ ОБРАЗОМ ОБНАРУЖЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ МОГУТ УХУДШИТЬ ПОЧВЕННОЕ ПЛОДОРОДИЕ, инспектора выносили **Постановления о назначении административного наказания и Предписания об устранении нарушений земельного законодательства**.

Разбираться в ситуации и признавать все эти нелепицы незаконными каждый раз опять приходилось в суде, благодаря чему жители «Родного» хорошо научились противостоять беззаконию, пресекать неправомерное поведение должностных лиц и отстаивать свои права.



Недобросовестные попытки привлечения граждан к ответственности за нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения наглядно показали значение определения законом соотношения между основными и вспомогательными видами использования земельных участков. Прежде всего, следует понять то, что *наличие основной цели использования земельного участка не исключает и иное, сопутствующее использование участка, которое относится к главному, как средство к цели*. Например, если речь идёт о землях сельскохозяйственного назначения, то они должны использоваться, прежде всего, для **производства сельскохозяйственной продукции**¹²⁵. Однако на землях сельскохозяйственного назначения могут и должны располагаться **объекты, обеспечивающие ведение сельского хозяйства** – здания, строения и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельхозпродукции, гаражи для сельскохозяйственной техники, жилые дома граждан, занимающихся ведением садового, дачного, усадебного и хуторского хозяйства. Для ведения сельского хозяйства также необходимы защитные лесные насаждения (лесополосы на больших полях, живые изгороди вокруг отдельных участков), водоёмы (для питья, орошения, купания и в противопожарных целях), внутрихозяйственные дороги, объекты инфраструктуры и иные строения и сооружения вспомогательного использования ([п.2 ст. 77 ЗК РФ](#)).

¹²⁵ Правительством РФ утверждены несколько *перечней сельскохозяйственной продукции*, под которой, в частности, понимаются продукция цветоводства, садов, виноградников, многолетних насаждений, семена деревьев и кустарников, семена в плодах, сеянцы и саженцы деревьев и кустарников, лекарственные растения (возделываемые и дикорастущие), орехи культурные и дикорастущие и др. См.: Постановления Правительства РФ от 19.05.2007 № 297, от 25.07.2006 № 458, от 16.05.2001 № 383 и др.

Это означает, что земли сельскохозяйственного назначения и любые участки в составе земель сельскохозяйственного назначения как бы делятся на две части. *Одна часть – та, которая непосредственно даёт сельскохозяйственную продукцию. Другая часть – обслуживающая, отведённая под размещение иных объектов* ради того, чтобы на остальной части земельного участка выращивалась сельскохозяйственная продукция. В частности, при ведении на земельном участке **сельскохозяйственного производства хуторского типа** (поместное, усадьбное хозяйство и др.) производство сельскохозяйственной продукции является основным назначением земельного участка, а строительство необходимых для этого зданий, строений и сооружений (в том числе индивидуального жилого дома) – вспомогательным назначением земельного участка. *Такое строительство может допускаться при условии соблюдения разумного предела застройки земельного участка (не более 10 % его площади) и если застройка данного участка напрямую не запрещается или не ограничивается требованиями действующего законодательства* (охранные зоны газопроводов, противопожарные разрывы между постройками и лесным массивом, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и т.д.). По законам субъектов РФ об административно-территориальном устройстве, такие индивидуальные жилые дома и строения могут не оформляться как населённый пункт, а просто рассматриваться как **одиночные** и приписываться к ближайшему в административном или территориальном отношении населённому пункту.

Непонимание этой элементарной вещи (как гражданами, создающими Родовые поместья, так и посылаемыми в поселения РП проверочными инспекциями) ещё и сейчас продолжает порождать ситуации, подобные той, что произошла в поселении "Родное". Постыдность таких ситуаций для государства – не только в недобросовестности отдельных представителей местных администраций, пытающихся обвинять граждан в "нецелевом использовании" земель и привлекать их к административной ответственности, несмотря на:

1) малозначительность и откровенную смехотворность "нарушений" ("гражданином выкопан пруд и построен туалет");

2) абсурдность всей ситуации (рядом – поля, которые не используются десятилетиями, но администрацию и инспекторов земельного контроля это почему-то не интересует);

3) полное отсутствие здравого смысла (чтобы заниматься сельским хозяйством и выращивать сельхозпродукцию, гражданину нужно где-то жить).



Постыдность таких ситуаций для государства ещё и в том, что у людей, реально занимающихся сельским хозяйством и возрождающих заброшенные сельские территории, до сих пор нет чёткого права строить дома на собственной земле, чтобы эту самую землю возродить. Принятие Закона о Родовых поместьях позволит решить эту задачу в масштабах всего государства – и нет более значимой задачи у государства, чем дать народу России и каждой российской семье законное право обрести свой кров, жильё, землю, дом – построить свой дом на своей земле своими собственными руками. Поэтому созданный жителями "Родного" прецедент может здорово помочь тем поселениям Родовых поместий, которые создаются на землях сельскохозяйственного назначения с РВИ "для сельскохозяйственного производства". Соотношение между основными и вспомогательными видами разрешённого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения давно необходимо закрепить в Земельном кодексе РФ и других федеральных законах. А при разработке Федерального закона "О Родовых поместьях" необходимо дополнительно указать, что при обустройстве Родового поместья гражданин (семья) имеет право отвести под размещение зданий, строений и сооружений до 10 % площади земельного участка. Остальная часть земельного участка должна использоваться для осуществления сельскохозяйственной деятельности и мероприятий по восстановлению естественных экологических систем (создание водоёмов, высаживание плодовых, ягодных, орехоплодных, лесных и других многолетних насаждений). Такое соотношение площадей, отводимых для 1) выращивания сельскохозяйственной продукции, 2) восстановления природной среды и 3) размещения объектов инфраструктуры и застройки (не более 10 %) будет отвечать как архитектурно-планировочным особенностям организации поселений Родовых поместий, так и содержанию разрешённого использования данных участков, ведущегося на них поместного (усадебного) хозяйства и его правового режима.

Как отстоять постройку в береговой полосе?

Здравствуйте, уважаемый Василий Петров!

Не могли бы Вы ответить, если Вам не трудно, на один вопрос.

Два года назад мы приобрели участок, в который частично входит береговая полоса. Этот участок был выделен в 1992 г., затем приватизирован в 1996 г. (пока без межевания, только схема, одной стороной которой нарисовано – озеро).

В 2002 г. владелец сделал межевание, участок получил кадастровый номер и координаты (частично с береговой полосой). Подал в суд на признание права собственности, выиграл его, получил свидетельство и продал следующему владельцу. Никто за 10 лет решение суда не оспорил. Нигде в документах не записано никаких обременений, за исключением водоохранной зоны.

2 года назад мы заказали землеустроительную экспертизу, поставили точки на местности, оформили сделку купли-продажи. Построили дом, возвели забор. Дом отстоит от береговой полосы, а на саму береговую полосу частично заходит забор из сетки-рабицы. Между участком и озером есть проход, не 20 м, а 16-17.

В мае этого года позвонил прокурор, сказал, чтобы мы снесли забор, а также, что он подал в суд с иском о том, чтобы мы снесли самовольно построенный забор, возведенный между нашим участком и озером. Мы согласились, поскольку у нас там забора нет. На нас с самых разных сторон оказывалось давление, чтобы мы снесли забор. Но мы решили: пусть всё будет по закону.

На следующем заседании прокурор изменил иск – кроме сноса забора ещё отменить межевание и признать отсутствующим право собственности. Теперь нас пугают, что мы ни одного суда ни в одной инстанции не выиграем. Чтобы мы уступили и добровольно отказались от половины участка (3 сотки), а у нас всего 6 соток.

Чем обосновывает свои требования помощник прокурора:

1) Он требует отменить межевание, ссылаясь на инструкции от 2003 г., но наш участок отмежеван в 2002 г.

2) Он требует признать право собственности отсутствующим, ссылаясь на Водный кодекс 2006 г., а у нас суд признал право собственности на участок в 2002 г. (предыдущему собственнику).

А вопрос в следующем: если в пределы участка частично входит береговая полоса, то можно ли на этой части что-то строить, например, закрывать забором? Если нельзя, то, может быть, Вы могли бы выслать ссылку, на основании какого закона нельзя. А то по этому поводу никаких законодательных норм не удалось найти.

Если Вы знаете хоть какое-нибудь упоминание в законах, а не просто "в Интернете", что нельзя строиться в береговой полосе, вышлите, пожалуйста ссылку на закон.



Добрый день!

Водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

Пруд или обводненный карьер, являющийся принадлежностью земельного участка, может находиться в собственности субъекта РФ, муниципального образования, юридического лица или гражданина.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются **водными объектами общего пользования** (общедоступными водными объектами). Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и **бесплатно использовать их** для личных и бытовых нужд.

Поверхностные водные объекты состоят из 1) поверхностных вод и 2) покрытых ими земель в пределах **береговой линии**.

Береговая линия (граница водного объекта) определяется для:

- 1) **моря** – по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды – по линии максимального отлива
- 2) **реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера** – по среднемуголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом
- 3) **пруда, водохранилища** – по нормальному подпорному уровню воды
- 4) **болота** – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Береговая линия

Береговая линия

Береговая полоса (полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования) **предназначается для общего пользования**. Ширина береговой полосы составляет **двадцать метров** (ст. 6 ВК РФ).

В пределах **береговой полосы** запрещается приватизация земельных участков (п.8 ст.27 ЗК РФ)

БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА
20 м.

В границах водоохранных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах **прибрежных защитных полос** запрещаются 1) распашка земель 2) размещение отвалов размываемых грунтов 3) выпас с/х животных (ч.17 ст. 65 ВК РФ)

ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА
50 м.

Водоохранными зонами являются территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ. На этих территориях устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод для удобрения почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 4) движение и стоянка транспортных средств при отсутствии дорог или специально оборудованных мест, имеющих твердое покрытие (ч.15 ст.65 ВК РФ)

ВОДООХРАННАЯ ЗОНА
100 м.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования транспорта) **береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них**, в т.ч. для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств (сервитут бечевника).

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет:

- 30 метров для обратного или нулевого уклона
- 40 метров для уклона до трех градусов
- 50 метров для уклона три и более градуса.

Ширина водоохранных зон устанавливается в размере:
Для **озера** – 50 метров
Для **водохранилища** – 50 м.
Для **рек** или **ручьев** протяженностью от их истока
- до 10 км – 50 метров
- от 10 до 50 км – 100 метров
- от 50 км и более – 200 метров
Для **моря** – 500 метров.

Полагаю, вам уже понятно, что по закону каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования, для этого законодательством выделяется береговая полоса (20 м.), которая предназначена для общего пользования (**ст. 6 ВК РФ**) и не подлежит приватизации (п.8

ст.27 ЗК РФ). Исходя из этих положений, строительство в береговой полосе допускается постольку, поскольку это не препятствует доступу граждан к водному объекту, не мешает обеспечению безопасности судоходства¹²⁶ и не влечёт загрязнения и засорения водных объектов¹²⁷. Однако при этом должен соблюдаться сам порядок строительства, т.е. получение всех необходимых для этого разрешений, согласований и т.п. При нарушении этого порядка ваша постройка признаётся законом самовольной (ст. 222 ГК РФ) и подлежит сносу по решению суда, если, конечно, иск соответствующих государственных органов будет удовлетворён. Однако поскольку в вашем конкретном случае вы возвели не капитальное строение, а забор – временное сооружение вспомогательного использования, на которое разрешение на строительство не нужно (п.3 ч.17 ст. 51 ГПК РФ), вся претензия государства к вам может быть только в том, что ваш забор ограничивает доступ к водному объекту (если, конечно, он расположен так, что действительно его ограничивает), но никак не в том, что он вообще возведен или возведен самовольно.

Если же государственные органы одновременно с требованием о сносе самовольно возведённого строения (забора) пытаются оспаривать саму правомерность приватизации вашего земельного участка, в том числе правильность его формирования, они должны это доказывать надлежащим порядком, не только предъявляя соответствующие иски, но и надлежаще обосновывая их положениями действующего законодательства РФ. Вам же при этом необходимо обратить самое тщательное внимание на представляемые ими в материалы дела документы, и позаботиться о том, чтобы ваши документы туда также попали, дабы не допустить вынесения судом решения на основании односторонне представленных доказательств. В ответ на иск вы должны представить возражения на иск, в ответ на пояснения госоргана – ваши пояснения, в ответ на их доказательства – ходатайство о приобщении ваших доказательств. Не

¹²⁶ Пользование береговой полосой в пределах внутренних водных путей регулируется статьёй 10 Кодекса внутреннего водного транспорта. Если ваш водный объект относится к судоходным, данная статья является применимой.

¹²⁷ Порядок использования береговых полос водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд может устанавливаться муниципальными правовыми актами. Т.е. именно на территории вашего муниципального района может быть принято какое-нибудь Положение или Правила, которыми будут запрещаться осуществление на береговой полосе разнообразных действий, загрязняющих водные объекты, нарушающих почвенно-растительный покров и околотоводные экосистемы (например: "На береговой полосе запрещается организовывать свалки и складировать бытовые и строительные отходы").

стесняйтесь и устной полемики, отвечайте уверенно и смело, ничего не бойтесь и не считайте себя ни в чём виноватой. Не позволяйте себя перебивать, если это будет происходить, жёстко заявите: «Я не договорила!» и начинайте излагать свою мысль с самого начала. Вообще рекомендую вам построить защиту в суде следующим образом:

1) *прежде всего потребовать от прокурора ответа на вопрос, в чём состоит нарушение прав граждан (нарушение прав населения, в защиту которого прокурор только и может иск предъявлять) по использованию водного объекта и каким именно вашим действием эти права в настоящий момент нарушаются;*

2) *далее указать, что ваш земельный участок образован до введения в действие Водного кодекса РФ, устанавливающего ограничения в отношении береговой полосы водного объекта, и сослаться на пропуск срока исковой давности (три года) в соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса РФ (причём сделать это также письменно);*

3) *далее указать на разрешение вопроса о правомерности приватизации вашего земельного участка в соответствующих границах вступившим в законную силу решением суда (отыскать в архиве суда и представить надлежаще заверенную копию судебного решения в материалы дела!);*

4) *далее держаться высказанных вами утверждений, вновь и вновь напирать на защищающие вас положения законов и не позволять ставить эти положения законов под сомнение.*

Ещё раз. Поскольку иск прокурора строится на том, что береговая полоса не может находиться в частной собственности, вам необходимо чётко озвучить, что:

— у вас находится не вся полоса, а лишь её часть (2-3 м.), что само по себе не влечёт никаких нарушений права граждан на доступ на территорию береговой полосы, т.к. она является открытой и забором не обнесена («Где заключение судебной землеустроительной экспертизы о том, что двадцатиметровая береговая полоса водного объекта вошла в состав моего земельного участка? Где вывод эксперта о том, что нахождение в границах моего земельного участка части береговой полосы нарушает право доступа граждан к водному объекту?»);

— в том, что часть береговой полосы оказалась в вашей собственности, никакой вашей вины нет, т.к. отвод земельного участка в соответствующих границах был произведен решением соответствующего

государственного органа («Почему иск предъявляется ко мне, а не к данному гос.органу? почему данный гос.орган не привлекается в процесс в качестве третьего лица?»);

— никаких нарушений законов в сложившейся ситуации тоже нет, т.к. эти законы вступили в действие гораздо позже того, как данный земельный участок был приватизирован, государственными органами пропущены все сроки исковой давности, данный вопрос уже был разрешён вступившим в законную силу решением суда и вообще пора перестать мешать людям спокойно жить («Вы бы ещё через 30 лет иски предъявляли!»).

Итак, я думаю, вы уже поняли, что вам нужно делать и как себя вести. Надеюсь, эти советы — как раз то, что вам в данной ситуации было надо. Пользуйтесь ими смело и будьте уверены: ваше дело правое, иск будет отбит, победа будет за вами!

При необходимости (если будут нужны дополнительные консультации, или если с судом будут трудности), пишите или звоните на телефон: 8-925-143-44-21 — постараюсь помочь.



Здравствуйтесь, Василий!

Большое спасибо Вам за консультацию. Нам она очень помогла. Не только информационно, но и морально. Если бы Вы знали, какое давление на нас оказывается! И со стороны помощника прокурора, и со стороны землемера, проводившего землеустроительную экспертизу, которая прямо заявила, что заключение, которое она напишет (за наши деньги), будет зависеть от нашего ответа, идем мы на мировую или нет, и прямо при нас созванивалась и консультировалась с прокурором. А теперь вот даже наш адвокат (она местная) начала без согласования с нами договариваться с помощником прокурора, как лучше переформатировать наш участок. Якобы тогда он снимет требования об отмене межевания и признания права отсутствующим. Но, во-первых, тогда участок будет представлять собой длинную, узкую, извилистую кишку, а, во-вторых, через год помощнику прокурора опять понадобится повышение по службе и он придет опять отнимать уже этот исправленный участок. И вот тогда уже закон нас защитить не сможет, т.к. это будет в чистом виде приватизация после 2009 г., когда Селигеру был присвоен статус "курорта" и стало запрещено отчуждение земли чуть ли не в водоохранной зоне.

В общем, большое спасибо ещё раз. Мы положили Вам на телефон 1000 р.

17.08.2012.

Князева Л.В.

Как рассчитали арендную плату для поселения "Кедровый Рожок"

Попытка изъятия земли у поселения "Кедровый Рожок" (Рязанская область) путём повышения арендной платы до 13 млн. руб. (расторжение договора аренды через неоплату арендной платы). Выкуп земельного участка в собственность партнёрства. Варианты легализации жилых домов (присоединение к землям населённых пунктов и изменение разрешённого использования на садоводство).



Здравствуй, уважаемый Василий!

Внимательно изучаем Ваши рассылки по закону о Родовых поместьях. Поддерживаем Ваши начинания в этом своими практическими делами.

В настоящее время Рязанский район отстал от нас на предмет расторжения договора аренды, но только на время. После публикации генерального плана д.Рожок и назначения даты публичных слушаний до нас довели расчёт арендной платы. **Аренда после перевода земли в земли населённых пунктов будет составлять 13 000 000 рублей в год на 67,2 Га.** Понятно, что таких денежных средств у нас нет, поэтому после неоплаты арендной платы с нами расторгнут договор аренды.

Для решения этой проблемы нами был выбран вариант выкупа земли на наше НП «Кедровый Рожок», но по цене земли сельскохозяйственного назначения. Наша

позиция основана на том, что вся инфраструктура (свет, газ, дороги), обустройство территории (организация лесных, садовых, огороднических, ветро-водо-эрозионно-защитных насаждений), обустройство общественной территории (дендропарк 11 га – прибрежная полоса), организация процесса перевода земли в земли населённых пунктов и разработка для этого генерального плана д. Рожок с нашей территорией – всё это создано нашими руками за 10 лет.

Мы понимаем, что кадастровая стоимость нашей земли как земель населённых пунктов будет максимальной из-за противоборства с районными властями, и они постараются так, чтобы выкупить её мы не смогли.

1. Просим Вас помочь подготовить обоснованную юридическую базу для подачи заявления на выкуп земли на НП «Кедровый Рожок»:

а) земли с/х назначения с постройками после публичных слушаний до её перевода в земли поселений;

б) выкуп после перевода по цене земли с/х назначения.

2. У кого покупать, если собственник в кадастре не определён?

3. Какие экспертизы необходимо сделать, чтобы определить кадастровую стоимость земли поселения и что эта стоимость кадастра сделана нами?

Кадастровая стоимость, переданная Вам, взята из Постановления Правительства Рязанской области по кадастровому кварталу. Пересчёт стоимости кадастра осуществляется каждые 5 лет. Выставленная нам кадастровая стоимость взята по средней цене по Рязанскому району. Прилагаю к письму расчёт арендной платы, которую дал район. Официально дать такой документ председатель КУМИ отказался.

Отправляю письмо с обращением к главе Рязанского района, как мы его понимаем.



Александр! День добрый!

1. Проект вашего письма главе района мне понравился, и сделан он очень грамотно. Но в этом письме вы заходите в **спор по кадастровой стоимости**, а вам лучше бы уйти от этого спора вообще, отказавшись от самого перевода в земли населённых пунктов. Любой вид разрешённого использования в составе земель населённых пунктов будет дорог по кадастровой стоимости, а вас по вашему генплану (проекту генплана) уже рассматривают как «земли, предназначенные для размещения объектов жилищного строительства». Спрашивается, *зачем вам вообще такой генплан и такой перевод*, если ничего кроме умопомрачительной арендной платы и кадастровой стоимости он для вас не влечёт? Вам нужно приостановить ваши попытки перевода в земли населённых пунктов и пойти по пути **изменения вида**

**Некоммерческое партнёрство
по благоустройству экологического поселения
«КЕДРОВЫЙ РОЖОК»**

Юридический адрес:

390039, г.Рязань, ул.Чкалова, д.21
тел.: 8-930-874-44-43
ОГРН 1026200703760
ИНН 6215011028
КПП 621501001
Иск. № ____ от ____ 2013 г.

Главе администрации муниципально-
го образования –
Рязанский муниципальный
район Рязанской области
Пронькину В.Н.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Уважаемый Виктор Николаевич!

НП «Кедровый Рожок» выражает благодарность председателю КУМИ Рязанского района Маскаевой Ольге Васильевне за предоставление расчета арендной платы после перевода земли, арендуемой партнерством, в землю населенного пункта деревни Рожок. По расчетам КУМИ годовая арендная плата составит более 13 000 000 руб. (приложение № 1).

В то же самое время анализ документов, проведенный нами, свидетельствует о том, что стоимость предстоящей аренды земли значительно завышена:

Во-первых, из-за отнесения всех трех участков, арендуемых НП «Кедровый Рожок» к виду разрешенного использования – ЛПХ с кадастровой стоимостью **166,44 руб./кв. м**, обозначенной в расчетах КУМИ;

Во-вторых, земельный участок с кадастровым № 62:15:020227:2 площадью 109828 кв.м представляет береговую противоветровую, противозероизийную, диффузную зону, изрезанную оврагами и имеющими уклон более 14 градусов. Проверкой Россельхознадзора по Рязанской и Тамбовской областям НП «Кедровый Рожок» указано на необходимость усилить внимание именно к противоветровой и противозероизийной защите всех трёх арендуемых участков.

Мы уже сообщали Вам, что на участке с кадастровым № 62:15:020227:2 (береговая зона) уже 2 года подряд силами членов партнерства, международной организации «GREENPEACE», а также «ЭРА» и другими общественными организациями города Рязани и области, школьниками и жителями соседних деревень проводится посадка фонового леса с целью создания дендропарка реликтовых деревьев (Приложение № 2). По этой причине он не может быть использован под ЛПХ.

По нашему мнению на участке с кадастровым № 62:15:020227:2 площадью 109828 кв.м. целесообразно определить вид разрешенного использования № 14 – земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в т.ч. городскими лесами, скверами, парками, городскими садами с кадастровой стоимостью **0,38 руб./кв.м**.

В-третьих, кадастровая стоимость земельных участков 62:15:020227:3 площадью 266529 кв.м и 62:15:020227:74 площадью 295712 кв.м (застроенная территория), арендуемых НП «Кедровый Рожок», при переводе этих участков в землю населенного пункта деревни Рожок создана исключительно физическим и интеллектуальным трудом членов партнерства и за их собственный счёт в течение 10 лет аренды этих земель, а именно:

- улучшено плодородие земли (по оценке независимой экспертизы);

- высажено более 10 000 различных пород деревьев и кустарников;

- внутри поселения к каждому дому проложены подъездные пути;

- возле каждого участка проходит газовая труба;

- к каждому дому подведено электричество;

- разработан проект генерального плана и правила землепользования и застройки деревни Рожок.

Ни федеральные, ни областные, ни местные власти для этого ни одной копейки не потратили. Наши затраты по самым скромным подсчетам, включая физический и интеллектуальный труд, составили около 30 000 000 рублей.

В-четвертых, на участке с кадастровым номером ____ более ____ кв.м. занимает неудобье, то есть овраги, заросшие деревьями, которые практически невозможно использовать под ЛПХ.

На основании вышесказанного НП «Кедровый Рожок» просит Вас, уважаемый Виктор Николаевич, рассмотреть вариант определения кадастровой стоимости арендуемой нами земли с использованием следующих видов разрешенного использования земли при ее переводе, представленной в приложении № 3, а именно:

1. Земельному участку с кадастровым номером 62:15:020227:2 площадью 109828 кв.м определить вид разрешенного использования № 14 – земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами с кадастровой стоимостью **0,38 руб./кв.м**.

2. Земельным участкам с кадастровыми номерами 62:15:020227:3 площадью 266529 кв.м. и 62:15:020227:74 площадью 295712 кв.м. определить вид разрешенного использования №15 – земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования под ЛПХ с кадастровой стоимостью **1,17 руб./кв.м**. При этом следует исключить из площади участка с кадастровыми номерами ____ гектаров земли как неудобье.

Также просим Вас уточнить документы, определяющие кадастровую стоимость земли населенного пункта деревни Рожок под ЛПХ равную **166,44 руб./кв. м**.

Уважаемый Виктор Николаевич, за прошедшие 10 лет существования НП «Кедровый Рожок» у нас в гостях побывали два губернатора Г.И. Шпак и В.Н. Любимов, а также все главы Рязанского района. Поэтому в столь непростое и судьбоносное для нашего поселения время просим Вас найти время и приехать к нам в гости. Всегда рады видеть Вас в добром здравии.

Приложения:

1. Расчет арендной платы на 2013 г. на 3 листах.
2. Диск с записью фильмов о посадке дендропарка и жизни поселения и фотографии.
3. Предложение НП «Кедровый Рожок» по расчету арендной платы на 2013 г. на 1 листе.

Председатель совета

НП «Кедровый Рожок» _____ А.А. Хрульков.

разрешённого использования земельных участков на «ведение садового хозяйства». В 2010 году вы пробовали подавать бумагу с просьбой о переводе вас в «дачное поселение», это было сделано не очень грамотно и не в соответствии с законом, поэтому эта бумага не могла увенчаться успехом. Сегодня вам имеет смысл повторить эту попытку, только оформить её нужно как полагается по закону.

Я посмотрел нормативные акты вашего района и всех сельских поселений в вашем районе (включая ваше Екимовское) по вопросу изменения вида разрешённого использования и не нашёл никаких препятствий для того, чтобы вы смогли это сделать. Статус садового участка даст вам право возводить жилые строения на землях сельскохозяйственного назначения без всякого перевода в земли населённых пунктов, и это единственное, что вы реально можете просить у главы района. В противном случае, вы вовлекаетесь в бесперспективный спор по вопросу определения кадастровой стоимости земельных участков, а вся процедура определения этой кадастровой стоимости крайне запутана, искусственно усложнена и по сути целиком зависит от чиновничьего произвола. Попытки оспаривания чиновничьего завышения кадастровой стоимости в судах успехом не завершаются. Вам нужно просто пойти по другому пути, который не связан с переводом в земли населённых пунктов и пересмотром кадастровой стоимости вообще. И на данный момент оптимальный вариант – это ведение садового хозяйства. Все полномочия по изменению РВИ с нынешнего «для сельхозпроизводства» на «для ведения садового хозяйства» принадлежат главе администрации муниципального района, куда в вашем сельском поселении не принято никаких административных регламентов о порядке изменения РВИ главой администрации сельского поселения, а в соседних сельских поселениях такие регламенты уже приняты. Но в вашем сельском поселении такого нормативного акта пока что нет (хотя, может быть, в ближайшее время и предвидится).

Поэтому не спешите с этим вопросом, подумайте об этом спокойно. Можете рассчитывать на мою поддержку. *Заявление об изменении РВИ* я вам подготовлю, а вы попробуйте договориться об этом с главой района, а мотивацией такому вашему действию как раз и будут уместительные расчёты арендной платы (проекты расчётов) в случае перевода ваших земель в земли населённых пунктов. Вот и покажете ему эти расчёты, и объясните, что лично вам не нужен никакой перевод в земли населённых пунктов, что вы пришли сюда восстанавливать почву и сажать сады, а вся эта бюрократическая возня вас уже достала, и если

вам не дадут спокойно заниматься ведением садового хозяйства, *вы инициируете возбуждение уголовных дел по фактам:*

— **Дискриминации**¹²⁸ – нарушения прав и свобод граждан по признаку их убеждений и отношения к религии (ч.2 ст. 136 УК РФ);

— **Злоупотребления должностными полномочиями** (ч.1 ст. 285 УК РФ);

— **Покушения на вымогательство в особо крупном размере** (п.«б» ч.3 ст. 163 УК РФ).

Результатом этого заявления вполне может быть согласие главы района на изменение вида разрешённого использования ваших земельных участков на садоводство (что вам и нужно) либо указание пересмотреть вашу кадастровую стоимость в сторону её значительного понижения (что вам тоже подходит).

2. Теперь что касается **выкупа** ваших земельных участков. *Выкуп был бы необходим, но вас за последние несколько лет несколько раз привлекали к административной ответственности после проверок Россельхознадзора и вы не подпадаете под признаки «исправных арендаторов», которым по закону разрешено выкупать арендованные земельные участки через 3 года аренды по цене 10 % кадастровой стоимости. Раз вы не подпадаете под признаки исправных арендаторов, вам практически наверняка предложат выкупать вашу землю по полной кадастровой стоимости, которую вам насчитают в зависимости от действующего на момент выкупа земельных участков вида их разрешённого использования (сельхозпроизводство, садоводство, ЛПХ/ИЖС или др.). То есть чем больше вы сейчас совершите телодвижений по оформлению поселения, переводу земли в категорию населённых пунктов, изменению её статуса и др. – тем дороже будет для вас стоимость выкупа земельных участков из аренды в собственность. Поэтому идеально было бы вообще отложить решение вопроса о выкупе земли хотя бы на три года, и чтобы в течение этих 3-х лет вас никто не привлекал к ответственности*

¹²⁸ Дискриминация, то есть нарушение прав, свобод и законных интересов человека и гражданина в зависимости от его ... места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям или каким-либо социальным группам, ... совершенное лицом с использованием своего служебного положения, – наказывается штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо лишением права занимать определённые должности или заниматься определённой деятельностью на срок до пяти лет, либо обязательными работами на срок от ста двадцати до двухсот сорока часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на срок до пяти лет.

за нецелевое использование земель, чтобы выкупить их по цене 10 % кадастровой стоимости. Но если вы, видя реальную вокруг вас обстановку, посчитаете, что этот вариант сейчас совершенно нереален, вам нужно **немедленно** подавать документы на выкуп и постараться провести его **раньше** изменения РВИ на "садоводство" и уж тем более раньше утверждения вашего ген.плана (если вы решите всё же пойти этим путём, пройти этот путь до конца), чтобы успеть выкупить землю именно в тот промежуток времени, пока она ещё останется землёй сельхозназначения с нынешним РВИ «для сельхозпроизводства» (при РВИ «для садоводства» кадастровая стоимость тоже повысится, хотя и не так значительно).

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА				
РАСЧЁТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ				
Кадастровый номер земельного участка		Площадь земельного участка (кв.м.)	Кадастровая стоимость земельного участка (УПКСЗ * площадь)	
			Категория сельхозназначения РВИ "сельхозпроизводство"	При изменении РВИ на "садоводство" В случае перевода в земли населённых пунктов и присвоения РВИ "ИЖС"
1	62:15:020227:74	295712	* 1,17 = 345 983,04	* 1,56 = 461 310,72 * 281,88 = 83 355 298,56
2	62:15:020227:2	109828	* 1,17 = 128 498,76	* 1,56 = 171 331,68 * 281,88 = 30 958 316,64
3	62:15:020227:3	266529	* 1,17 = 311 838,93	* 1,56 = 415 785,24 * 281,88 = 75 129 194,52
Итого:		672069	786 320,73 руб.	1 048 427,64 руб. 189 442 809,72 руб.

Итого – кадастровая стоимость трёх земельных участков НП общей площадью 67.2 га – это и есть стоимость выкупа земли из аренды в собственность: 786 320 рублей при нынешнем РВИ «сельхозпроизводство», либо 1 048 427 рублей при изменении РВИ на «садоводство», либо 189 442 809 рублей при переводе в земли населённых пунктов и присвоении статуса ИЖС – либо 78 тысяч 632 рубля – при отсутствии претензий со стороны Россельхознадзора по использованию земли не в соответствии со статусом «пашиня»!

Что касается ваших аргументов о том, что вы сами собственными действиями увеличили кадастровую стоимость. Эти аргументы звучат достаточно убедительно и *с точки зрения морали ваши требования справедливы. Но юридических оснований для этого аргумента ни в одном законе нет.* Получается, что вам просто не на что сослаться – нет ни одной статьи закона, которую можно было бы "пристегнуть" хотя бы для вида! Поэтому выкуп по цене земель сельхозназначения после перевода в земли населённых пунктов я считаю юридически невозможным. Ну а выкуп земли по цене ИЖС (189 млн.) вообще нереален. *Идти по этой дороге вам нельзя.*

Вот такой получился ответ, несколько сумбурный и не в совсем правильной последовательности – главный вывод дан в начале, а предпосылки этого вывода в середине и в конце ☺. Но почему-то именно так получилось, так что уж не обессудьте. Попробуйте прочитать моё письмо ещё раз, только как бы «снизу вверх» ☺. И не спешите отбрасывать мою главную мысль об изменении РВИ и сохранении своих земель в категории сельхозназначения. Я понимаю, что вас затюкали проверками и штрафами за нецелевое использование земель сельхозназначения, но *эти проверки проводились не ради заботы о землях сельхозназначения и их плодородии, а чтобы подвести вас к мысли о генплане и переводе в земли населённых пунктов.* А перевод вашим чиновникам был нужен ради того, чтобы увеличить поступления в местный бюджет за счёт увеличения вашей кадастровой стоимости. Так что путь этот для вас тупиковый. Поэтому вам сейчас нужно не продолжать бороться со следствиями этого пути, а просто пойти по другой дороге.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ
от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ

Статья 39.3. Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов

2. Без проведения торгов осуществляется продажа:

9) земельных участков, предназначенных для ведения **сельскохозяйственного производства** и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении **трех лет** с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка...

Закон Рязанской области
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Рязанской области"
от 6 октября 2003 года № 64-ФЗ

Статья 8. Особенности предоставления гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность **по истечении трех лет** с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования земельного участка по цене 10 % кадастровой стоимости.

3. А теперь посмотрим, что у вас получается с арендной платой.

расчёт арендной платы								
В случае перевода земельных участков НП «Кедровый Рожок» в земли населённых пунктов (д.Рожок) и присвоения разрешённого использования "ИЖС" (индивидуальное жилищное строительство)								
Кадастровый номер земельного участка	Стоимость земельного участка за 1 кв.м. (руб./м ²)	Налоговая ставка, %	Кратность	Базовая ставка арендной платы, руб. Сб	Коэффициент вида деятельности арендатора К1	К2	Площадь земельного участка (кв.м.) S	Арендная плата с земельного участка (руб./в год) (Ап)
1	2	3	4	5 = 2*3*4	6	7	8	9
62:15:020227:74	281,88	0,3	1	0,84564	40	1	295712	10 002 635,82
62:15:020227:2	281,88	0,3	1	0,84564	40	1	109828	3 714 997,99
62:15:020227:3	281,88	0,3	1	0,84564	40	1	266529	9 015 503,34
ИТОГО: размер ежегодной арендной платы по трём земельным участкам НП общей площадью							672069 кв.м.	= 22 733 137 руб. 15 коп.
При изменении разрешённого использования земельных участков НП «Кедровый Рожок» на "садоводство" в категории земель сельскохозяйственного назначения								
Кадастровый номер земельного участка	Стоимость земельного участка за 1 кв.м. (руб./м ²)	Налоговая ставка, %	Кратность	Базовая ставка арендной платы, руб. Сб	Коэффициент вида деятельности арендатора К1	К2	Площадь земельного участка (кв.м.) S	Арендная плата с земельного участка (руб./в год) (Ап)
1	2	3	4	5 = 2*3*4	6	7	8	9
62:15:020227:74	1,56	0,3	1	0,00468	3	1	295712	4151,79
62:15:020227:2	1,56	0,3	1	0,00468	3	1	109828	1541,98
62:15:020227:3	1,56	0,3	1	0,00468	3	1	266529	3742,06
ИТОГО: размер ежегодной арендной платы по трём земельным участкам НП общей площадью							672069 кв.м.	= 9435,83 руб.

Расчёты показывают: при включении ваших земельных участков в черту деревни Рожок и присвоении им разрешённого использования «ЛПХ» либо «ИЖС» удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка составит 281.88 руб. за кв.м., дополнительный поправочный коэффициент на землях населённых пунктов у вас установлен равным 40 – это означает, что **арендная плата по всем трём вашим**

участкам составит 22 млн. 733 тыс. 137 руб. в год. Вот так вот предлагается людям возрождать сельскую местность, осваивать новые земли и создавать новые селения! То есть если у вас в поселении «Кедровый Рожок» 50 участков, а на них живут 50 семей, то по 450 тысяч арендной платы с семьи в год! Ясно, что ПРИ ТАКИХ РАСЦЕНКАХ НА ПЕРЕВОД В ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ ЛЮДИ БУДУТ ЖИТЬ И СТРОИТЬСЯ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, а перевод в земли населённых пунктов будет возможен только при условии присвоения земельным участкам разрешённого использования

- "особо охраняемые территории" (14-ая группа видов РВИ) – 0.38 руб. за кв.м., либо
- "сельскохозяйственное использование" (15-ая группа видов РВИ) – 1.17 руб. за кв.м.

Значит, вам нужно соглашаться на перевод в земли населённых пунктов только при условии гарантированного присвоения вашим земельным участкам этих РВИ. Но из проекта вашего генплана следует, что после его утверждения вас предполагается отнести к ИЖС (2 группа видов РВИ). Поэтому, если глава района не согласится на 14 и 15 группу РВИ¹²⁹, вам имеет смысл отказаться от перевода в земли населённых пунктов вообще и добиваться изменения разрешённого использования на садоводство с сохранением категории земель сельхозназначения. В этом случае арендная плата в расчёте на 1 поместье будет вполне приемлемой.

В соответствии с пунктом 2 Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и срока внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Рязанской области (утв. Постановлением Правительства Рязанской области от 26 февраля 2008 г. № 45), размер арендной платы за земельные участки рассчитывается по формуле:

$АП = Сб \times S \times K1 \times K2$, где:

АП - размер годовой арендной платы (руб.);

Сб - базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади земельного участка в расчете на год, устанавливается органами местного самоуправления в зависимости от территориальности и градостроительной ценности земельного участка (руб./кв. м);

S - площадь земельного участка;

K1 - коэффициент, устанавливается органами местного самоуправления в зависимости от вида функционального использования и целевого назначения земельных участков по категориям арендаторов.

В соответствии с Решением Рязанской районной Думы Рязанской области от 30.04.2009 № 178 "Об установлении базовых ставок арендной платы, коэффициентов в зависимости от вида функционального использования и целевого назначения земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Рязанского района Рязанской области", установлена базовая ставка арендной платы в размере 1-кратной ставки земельного налога за земли населённых пунктов и земли сельскохозяйственного назначения; коэффициент (K1) в зависимости от вида функционального использования и целевого назначения земельных участков по категориям арендаторов согласно Приложению № 1 составляет (для всех арендаторов):

- для земель сельхозназначения – 3
- для земель населённых пунктов – 40

Решением Совета Депутатов Екимовского с/пот 16.11.2012 № 22 установлена ставка земельного налога = 0,3 % в отношении земельных участков сельхозпроизводства. садоводства. ЛПХ. ИЖС.

¹²⁹ Для оформления самих построек земельный массив можно размежевать на поместья и общую территорию, а каждое поместье – на 2 земельных участка: один участок – соток 5 – перевести под ЛПХ или садоводство, второй участок (около гектара) – оставить в 14 или 15 группе РВИ.



И последний вариант, который я могу вам предложить: в случае unsuccessful переговоров с администрацией, наплевать и на неё, и на перевод земли куда-либо и остаться в нынешнем статусе, сохраняя его столько времени, сколько потребуется для того, чтобы либо дождаться принятия закона о Родовых поместьях, либо сменить вашу администрацию или её отношение к вам. Единственный минус этого пути в том, что вас по-прежнему будут терроризировать проверки и штрафовать за «нецелевое использование земли». Поэтому, для минимизации этих штрафов, за вами остаётся возможность переоформить все земельные участки своего поселения на одного человека (физ.лицо) через переуступку права аренды, что избавит вас как от торгов, так и от расходов на выкуп земли. Само партнёрство при этом останется, но владельцем земельных участков станет гражданин, а максимальный штраф для граждан по большинству "ваших" статей КоАП РФ не превышает нескольких тысяч рублей. Примите это как неизбежность, и согласитесь, что это не сравнимо с вашим недавним прошлым, когда НП «Кедровый Рожок» штрафовали чуть ли не каждый год на 40.000 и 80.000 рублей. Уверен, что согласие администрации, которое нужно для переуступки права аренды, вы получите – у них просто нет оснований для отказа. Если же администрация согласия всё равно не даст, придётся его получить через суд. Это единственный суд с администрацией, который сейчас имеет смысл. По остальным вопросам оснований для выигрыша в суде нет. Так что думайте, пробуйте, делайте, миритесь и договаривайтесь.

Увеличение кадастровой стоимости земли: что с этим делать?

Здравствуйте, уважаемый Василий!

Беспокоит Вас Тарченкова Светлана Александровна, ПРП "Чистое небо".

Правовой вопрос волнует по поводу аренды земли, т.е. стоимость аренды, которая увеличилась в 200 раз.

Налог на земли в собственности тоже увеличился в 200 раз. Пока не трогают только пайскую землю. Цена налога на неё не изменилась.

Наверное, потому, что она в основном в руках у "слуг народа". Закон о самоуправлении не работает. Администрация называет закон о самоуправлении вредительским, проамериканским.

Минимальное требование по ремонту сельских дорог, коллективное письмо в администрацию, было проигнорировано по умолчанию. Прокуратура нашла дороги хорошими даже не глядя. Себеж маленький город. Все свои.

Разрешение на строительство дома на пайской земле не дают, предлагают переоформить в земли поселения с арендой, а после постройки и регистрации дома выкупать.

Еще лет восемь назад по телевизору, когда разрешили прописку в садоводствах, человек рассказывал о том, как через суды оформил прописку на земле сельхозназначения в собственности, дом 200 м² с бассейном, который признавали вначале не пригодным для жилья. Другого основания не находили. Он тогда сказал, что теперь может каждый. Я, к сожалению, не записала информацию.

С уважением Светлана Тарченкова,
поселение РП "Чистое небо" (Псковская область)



Светлана, здравствуйте! Высылайте ваши документы на землю, попробую разобраться, помочь. Нужны кадастровые паспорта и договора аренды, а если что ещё есть, то высылайте тоже (заявления, ответы администрации и т.п.).

Уважаемый Василий!

Посылаю Вам копии документов Швецовой И.М.

1. Швецова И.М. – получила квитанцию новую на оплату аренды, увеличенную в 200 раз. (Земля поселения).

2. В начале года я оплатила налог за собственный гектар 200 руб. К концу года прислали перерасчёт до 2000 рублей. (Земля поселения и на ней жилой дом).

3. Раньше была льгота 50% как ветерану труда. Сейчас её убрали. Даже не объясняли почему. Люди купили у перекупщика пайские земли.

Построили дома. Хотели прописаться. Не прописывают. Предлагают перевести в земли поселения, оформить аренду, а потом выкупить.

4. Чистое небо – это примерно 40 семей, сейчас зимуют 14 семей. Мы написали заявление в администрацию по поводу ремонта дороги в мае 2013 года, на администрацию Курсенкова Л.М., и на волостного Тарабанько А.И. Даже не удосужились ответить.

Закон о самоуправлении не работает. Тарабанько называет его вредительским, проамериканским, а на мой вопрос, почему нет ответа на письмо и что я написала Путину, сказал, что Путин где, а он тут.

По поводу подвоза детей в школу, сказал, что дети из последней деревни должны будут вставать на час раньше, поэтому пусть возьмат родители.

По закону все эти вопросы они обязаны были вынести на сход граждан.

Депутаты не могут решать самостоятельно такие вопросы, я думаю, они и не решали.

Что Вы скажете? Суд в этой ситуации нам поможет?

С уважением Светлана Тарченкова,
поселение РП "Чистое небо" (Псковская область)



Светлана! Добрый день!

Изучив ваши документы, склоняюсь к следующему мнению. Оспаривание кадастровой стоимости в комиссию Росреестра без установления в отношении земельного участка рыночной стоимости (более низкой, чем кадастровая) успеха не принесёт¹³⁰. Суд с администрацией по оспариванию повышения кадастровой стоимости бесперспективен. Пересмотр кадастровой стоимости (КС) – это их исключительное право и осуществлено оно абсолютно законно¹³¹. Т.е. нынешним антироссийс-

¹³⁰ В структуре Росреестра имеются комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Есть такая комиссия и в Псковской области (http://www.to60.rosreestr.ru/kadastr/kadastr_stoimost/). Оспаривание КС в данной комиссии возможно по основанию 1) недостоверности сведений (*явная ошибка*) или 2) на основании установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости, исчисленной размером меньше кадастровой (в последнем случае представляется отчёт об оценке рыночной стоимости и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщика). См.: Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (ст. 24.19), Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

¹³¹ В соответствии с ЗК РФ (ст. 65, 66), Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 (ст. 24.12) и Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316, пересмотр

ким законам это повышение КС полностью соответствует. Думаю, что такая же линия будет продолжаться и впредь. Возможный выход из этой ситуации следующий:

1) Добиться принятия Федерального закона о Родовых поместьях, направив свои мысли и энергию на его поддержку и продвижение, чтобы решить эту проблему в корне, освободив землю от власти денег в масштабе всей России;

2) Начать в Псковской области работу по разработке и продвижению областного закона о Родовых поместьях, с тем, чтобы получить законодательное признание как поселения РП и минимизировать земельные платежи (это можно сделать на уровне области в опережение Федерального закона);

3) Попробовать принять "Закон о РП" на уровне муниципального образования (сельского поселения), организовав в своём Родовом поселении **ТОС (территориальное общественное самоуправление)**, после чего освободить свои Родовые поместья от налогообложения, пользуясь правами по осуществлению местного самоуправления;

4) Изменить разрешённое использование своих земельных участков, переведённых в категорию земель населённых пунктов, отказавшись от нынешнего РВИ "для ИЖС" / "для ведения личного подсобного хозяйства", которое облагается арендной платой по формуле: $АП = КС \times 0,02$ (коэффициент к КС – 2 %), и поменяв разрешённое использование земельных участков на «ведение садоводства», которое облагается арендной платой по формуле: $АП = КС \times 0,002$ (коэффициент к КС – 0,2 %). В случае успеха дела, размер арендной платы снизится в 10 раз. В случае отказа местной администрации в изменении РВИ, данный отказ как раз и можно будет обжаловать. Этот судебный процесс будет иметь смысл (в отличие от суда по оспариванию КС), т.к. ваше право на изменение РВИ в ситуации 200-кратного повышения КС и арендной

кадастровой стоимости земельных участков должен осуществляться не реже одного раза в 5 лет. Решение о повышении кадастровой стоимости готовится в сельской администрации, далее проходит через администрацию района и утверждается Постановлением областной администрации. *(Фактически решение об увеличении платы за землю принимает местный чиновник)*. На размер арендной платы влияют также поправочные коэффициенты к кадастровой стоимости земельных участков, которые также утверждаются местной властью – районным собранием депутатов. *(Здесь ограничений нет даже по сроку)*. Получается, что произвольное увеличение платы за землю основано на законе и полностью соответствует ему.

Только не пора ли менять такие законы?

платы является практически 100-%-ным, а ваше стремление уйти от безбожной арендной платы поймёт любой судья.

Ситуация не была бы такой критичной, если бы ваше поселение РП "Чистое небо" располагалось бы на землях категории сельскохозяйственного назначения (РВИ – для сельхозпроизводства), кадастровая стоимость (КС) которых ниже КС земель населённых пунктов в сотни раз. *Однако вы уже перевели свои земельные участки в земли населённых пунктов и теперь налогообложение ваших РП будет повышаться до тех пор, пока вы не найдёте законодательного решения всей ситуации в целом.* Временный вариант с изменением РВИ на садоводство не заменит вам полноценного закона о Родовых поместьях. [Направляя свои мысли на его продвижение и поддержку](#), отталкиваясь при этом от вашей реальной ситуации, в которой иного решения проблемы не видится, вы и сможете приблизить **День Освобождения своей Земли от Власти Денег**.

"Еще лет восемь назад по телевизору, когда разрешили прописку в садоводствах, человек рассказывал о том, как через суды оформил прописку на земле сельхозназначения в собственности, дом 200 м2 с бассейном, который признавали вначале не пригодным для жилья. Другого основания не находили. Он тогда сказал, что теперь может каждый. Я, к сожалению, не записала информацию".

Этот вариант является применимым и без всякого "садоводства" (СНТ, СНП), в том числе и в вашей ситуации. Технология этой процедуры такова:

- 1) получить правоустанавливающий документ на земельный участок (Свидетельство о праве собственности, договор аренды и др.);
- 2) подать в Администрацию района (Управление Архитектуры и градостроительства) **заявление о выдаче разрешения на строительство жилого дома** (ч.9 ст.51 ГРК РФ);
- 3) получить письменный отказ;
- 4) возвести на земельном участке жилой дом;
- 5) подать в районный суд **исковое заявление о признании права собственности на жилой дом как на [самовольную постройку](#)** по ст. 222 ГК РФ;
- 6) на основании решения суда о признании права собственности зарегистрировать право собственности на жилой дом (получить Свидетельство в Росреестре);
- 7) [зарегистрироваться в жилом доме на ПМЖ](#).

Этот механизм можно применить в отношении ваших РП в категории земель сельскохозяйственного назначения, если таковые у вас ещё есть и их хозяева не побоятся пойти в суд, чтобы отстоять своё право жить и строиться на этой земле без всякого перевода в земли населённых пунктов. Вот эти **судебные процессы – по ст. 77 ЗК РФ и по ст. 222 ГК РФ**¹³² – действительно имеет смысл начинать, тем более вам, когда все аргументы ненормальности обустройства РП по действующим нормативным актам у вас на руках. Прецеденты таких выигранных судебных процессов есть, в т.ч. в [поселении РП «Родное» Владимирской области](#). *Инициирование таких судебных процессов – это тоже один из способов создания закона о Родовых поместьях (метод судебного прецедента)*, который может быть завершён жалобой в Конституционный Суд РФ с требованием признать не соответствующим Конституции РФ нормы земельного и градостроительного законодательства РФ, не позволяющие гражданам России:

1) возводить жилые дома на находящихся в их законном владении или собственности земельных участках из категории земель сельскохозяйственного назначения, различных видов разрешённого использования, фактически обустраиваемых в качестве Родовых поместий, и

2) регистрироваться в этих жилых домах по постоянному месту жительства.

В своё время именно Конституционный Суд РФ по жалобе двух семей из Краснодарского края [признал не соответствующими Конституции РФ положения ФЗ № 66](#), тем самым разрешив гражданам РФ регистрироваться на ПМЖ в жилых строениях на *садовых* участках категории земель сельскохозяйственного назначения. И я думаю, что следующий шаг – признание права граждан РФ регистрироваться на ПМЖ в индивидуальных жилых домах на *любых* земельных участках сельскохозяйственного назначения – наверняка останется за нами!

¹³² Судебное признание права собственности на возведенные в поселениях РП **жилые дома** целесообразно осуществлять в отношении земельных участков с разрешённым использованием "крестьянское (фермерское) хозяйство", "сельскохозяйственное производство", а также "личное подсобное хозяйство" в границах населённого пункта (если получить в администрации разрешение на строительство жилого дома на земельном участке ЛПХ по какой-либо причине не получается). В отношении земельных участков с РВИ "садоводство" или "дачное хозяйство" **право собственности на жилые дома (жилые строения) оформляется в упрощённом порядке (без суда)**, на основании статьи 25.3 Федерального закона № 122-ФЗ, т.к. разрешение на строительство жилых домов (жилых строений) на садовых и дачных земельных участках не требуется (п.1 ч.17 ст. 51 ГПК РФ).

Можно ли оформить Родовые поместья как новый хутор или хуторское хозяйство?

Здравия тебе, Василий! Подскажи, пожалуйста, в какой форме и где в нашем законодательстве используется понятие "хуторского хозяйства". Я такого не находил, а местные чиновники начали о нём поговаривать.

С уважением, Павел Матвейчук (по просьбе ПРП "КалиновецЪ",
Воротынский район, Нижегородская область)



Поселение Родовых поместий «КалиновецЪ» получило своё наименование от посёлка Калиновец, в котором находится часть земельных участков (17 га), предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства. Однако основная территория ПРП КалиновецЪ (282 га) расположена на землях сельскохозяйственного назначения и имеет разрешённое использование «для сельскохозяйственного производства».

В 2011 году местной администрацией была начата процедура ликвидации посёлка Калиновец по основанию длительного отсутствия в нём местных

жителей. На заявления собственников земельных участков ЛПХ о выдаче разрешений на строительство жилых домов администрацией района были даны отказы.

В настоящее время жителями ПРП «КалиновецЪ» предпринимаются усилия по недопущению ликвидации посёлка Калиновец, ведётся диалог с администрацией по вопросам легализации поселения, прорабатываются варианты оформления строений, приемлемые как для жителей поселения, так и для государства, начат диалог с депутатами различных уровней по вопросу принятия областного закона «О Родовых поместьях».

С трёх сторон от поселения КалиновецЪ расположены глубокие расширяющиеся овраги.



Павел! Здравия!

Термин "**хуторское хозяйство**" впервые был применён жителями поселений Родовых поместий в разработанном ими *Народном проекте Федерального закона «О Родовых поместьях»* (обнародован на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru>) с исторической опорой на *Столыпинскую земельную реформу 1906 – 1913 гг.*, в результате которой у нас вновь возникли крепкие семейные крестьянские хозяйства (*хутора*) и Россия получила задел вперёд на несколько десятилетий. Сегодня усадебно-хуторской тип хозяйствования на земле возрождается в нашей стране вновь в виде Родовых поместий и поселений, состоящих из Родовых поместий. При этом в действующем законодательстве РФ есть понятие "**хутор**", но нет его точного определения. В частности, хутор перечисляется среди других видов сельских населённых пунктов в [статье 2 Федерального закона № 131 "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ"](#). Понятие "хутор" также встречается в законодательстве субъектов РФ об административно-территориальном устройстве, но и там – за исключением Калужской и Рязанской области – этому понятию не даётся определения. Таким образом, в настоящее время для понятий "**хутор**" и "**хуторское хозяйство**" нет определённого правового содержания. Значит, какой образ мы в это понятие сегодня вложим и как мы с государством о его реализации договоримся, так и будет.

Для поселения РП «Калиновец», вижу несколько вариантов использования понятия «хутор» и «хуторское хозяйство» в сегодняшней обстановке:

1. Применить понятие "**хуторское хозяйство**" как особую форму использования земель сельскохозяйственного назначения, объеди-

нящую в себе два существующих вида разрешённого использования: *садоводство* (право возведения жилого строения) и *сельскохозяйственное производство* (прочая сельскохозяйственная деятельность). Объединить эти два РВИ в рамках специально для этого созданной и утверждённой, новой территориальной зоны (СХ-5, СХ-7 и т.д.). Воспользоваться тем, что в законодательстве РФ запрета на соединение (сочетание) данных видов разрешённого использования нет, а в ГРК РФ перечень территориальных зон (в т.ч. зон внутри земель сельхозназначения) не закрытый, а открытый ([ч.15 ст. 35 ГРК РФ](#)). Получить согласие местной администрации и добро местных депутатов на внесение изменений в местные ПЗЗ в части введения новой территориальной зоны и оформить всё поселение как «экспериментальное поселение хуторского типа», «хуторское поселение «Калиновец», «Хутор «Калиновец». А для того чтобы оформить в собственность постройки как жилые дома и прописаться в этих домах – как раз и поменять разрешённое использование земельных участков, с существующего "для ведения сельскохозяйственного производства" на "для ведения садоводства", ну и через внесение поправок в ПЗЗ ([ст. 33 ГРК РФ](#)) поменять (сначала создать, а потом туда перевестись) саму зону.

2. Применить понятие «хуторской тип ведения сельского хозяйства» как уточняющий элемент существующего вида разрешённого использования земельных участков «сельскохозяйственное производство». То есть для земельных участков «большого» Калиновца, предназначенных «для сельскохозяйственного производства», дописать «хуторского типа», получится – «для сельскохозяйственного производства хуторского типа». А хуторской тип ведения сельского хозяйства, ясное дело, подразумевает право строительства индивидуального жилого дома. Это можно также дописать в разрешённом использовании земельных участков (получится – «для сельскохозяйственного производства хуторского типа с правом строительства индивидуального жилого дома»). Это будет не изменение разрешённого использования, а *уточнение его содержания*. Уточнение разрешённого использования вполне можно произвести на уровне районного архитектора (любым согласованным с ним документом) и закрепить всё это дело Постановлением главы района. В этом же документе желательно указать, что под капитальное строительство может быть отведено не более 5-10 % от площади земельного участка, остальная часть должна использоваться под сельскохозяйственные и природоохранные цели (противоэрозионные живые изгороди, многолетние насаж-

дения, плодово-ягодные, овощные и другие сельскохозяйственные культуры, противопожарные водные объекты и т.п.).

3. Применить понятие "*хутор*" как населённый пункт в отношении "*маленького*" Калиновца при условии, что это не повлечёт дополнительных затрат граждан на подготовку градостроительной документации. Для этого предложить чиновникам районной администрации издать Постановление или иной распорядительный документ **об изменении вида сельского населённого пункта** (*В связи с изменением характера застройки и использования земельных участков на территории посёлка Калиновец переименовать посёлок Калиновец в хутор Калиновец...*), чтобы не упразднить населённый пункт Калиновец как таковой и не создавать хутор Калиновец как новый населённый пункт (а хутор – это всё-таки населённый пункт, а значит, генеральный план, топосъёмка и т.п.). Чиновники, скорее всего, на этот вариант согласятся, т.к. это избавит их от обязательств по строительству инфраструктуры нового населённого пункта (дорога, газ, водопровод и др.)¹³³. Они потому и предлагают вам хутор, что боятся претензий граждан по обеспечению посёлка инфраструктурой. А на хуторе жизнеобеспечение автономное и централизованная инфраструктура не требуется¹³⁴.

Основное же, о чём нужно будет договориться – **прописать и утвердить сам хуторской характер использования и застройки земли**, т.е. не компактное, а рассредоточенное проживание, совмещённое с сельскохозяйственной и природоохранной деятельностью. Соответственно пропорциям того и другого (коэффициент строительного использования земли – 5-10% площади участка; сельскохозяйственное использование земли – до 50 % площади участка; природоохранное использование – до 40 % площади участка) распланировать и утвердить границы земельных участков на территории нового хутора. Применительно к существующим видам разрешённого использования земли (в этом варианте мы пользуемся ими, не создавая новые РВИ) это будет оз-

¹³³ Вопрос о подведении электричества пока лучше обойти молчанием, т.к. со временем люди могут захотеть к нему подключиться и не следует закрывать себе такую возможность изначально. Но по электричеству действуют федеральные программы подключения за 550 рублей и это не является расходным обязательством муниципалитетов, так что чиновники здесь упираться и не смогут.

¹³⁴ Для уверения чиновников, что обязательством обеспечивать вас инфраструктурой они перед вами не обременяются, при подаче заявлений о выдаче разрешений на строительство жилых домов можно дописывать, что «Подключение индивидуального жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения мне не требуется».

начать, что под ЛПХ должно быть отведено всего 10-20 соток (ЛПХ в черте населённого пункта даёт право строительства жилого дома), а остальную территорию поместья (80-90 соток) нужно оформить "для сельскохозяйственного использования" или "для сельскохозяйственного производства", что даст самый низкий вариант кадастровой стоимости и земельного налога. При этом (как и во 2-ом варианте) содержание разрешённого использования земельного участка желательно уточнить, указав, что "сельскохозяйственное производство" будет "хуторского типа".

Также желательно уточнить и *конкретный вид сельскохозяйственных угодий* (согласно [п.1 ст. 79 ЗК РФ](#) их пять: 1) пашня, 2) залежь, 3) пастбища, 4) сенокосы, 5) многолетние насаждения), прописав разрешённое использование земельных участков, например, так: **«для сельскохозяйственного производства (выращивания многолетних насаждений)»**, чтобы понятие «сельскохозяйственное производство» не ассоциировалось как обычно с пашней. Ввиду значительного усиления плоскостной эрозии (овраги) вокруг всего Калиновца довольно легко будет обосновать перед чиновниками разумность и необходимость подобного предложения.

Далее по образу и подобию маленького Калиновца скорректировать правовой режим земельных участков большого Калиновца, сделав аналогичную планировку и аналогичное сочетание целей использования земли (5-10 % - жилое, 50 % - сельскохозяйственное, 40 % - природоохранное). Юридически это будет возможно осуществить:

- либо через присоединение большого Калиновца к маленькому Калиновцу, т.е. через расширение черты населённого пункта;
- либо через изначальное утверждение генерального плана *всего* Калиновца как **нового экспериментального поселения хуторского типа, состоящего из Родовых поместий.**

В любом случае, все изложенные выше варианты являются полностью законными и целиком основанными на действующем законодательстве, ни одно из предписаний которого нигде не нарушается. На основе этих законодательных возможностей мы уже сегодня можем создать крайне необходимую нам всем практику. Полагаю, что материализация этой возможности будет зависеть прежде всего от нашего умения изложить эти варианты в привязке к действующему законодательству, грамотно повести диалог с депутатами и администрацией и договориться на взаимовыгодной основе об их реализации.

Хотим возродить упразднённую деревню. Как это сделать?

Меня очень огорчает факт, что усложнена процедура образования новой деревни – поселение Буртасово, как и многих других деревень в России.

Чем это объяснить? Где в этом здравый смысл?

В настоящее время в России появилась тенденция на образование новых посёлков и деревень. Не коттеджных посёлков, а новых деревень, поселений экологического типа, поселений Родовых поместий. За последние 15 лет таких поселений в России создано более 500. Люди образуют инициативные группы, приходят на землю, причём многие уже с семьями, и поселяются в сельской местности. Хотят жить и работать на земле. За свои средства создают необходимую инфраструктуру. Строят дороги. Делают переправы. Возводят сельские клубы и дома творчества. Стремятся помогать друг другу. Осваивают землю. Сажают деревья. Строят дома. Строят дома даже пенсионеры! Но в основном это молодые семьи с детьми. Люди трудолюбивые, грамотные.

Это очень благоприятный процесс для России. Однако должной поддержки от государства такие инициативы граждан не получают. Одним отказывают в присоединении участков к прилегающей деревне. Другим не позволяют поменять разрешённое использование на садоводство, якобы на землях сельхозназначения это запрещено (садоводство запрещено??). Третьим даже землю размежевать не дают. Четвёртых облагают штрафами – мол, жилые дома надо возводить в черте деревни, а так нельзя, потому что «нецелевое использование». При этом на посадки деревьев и огороды ноль внимания, даже фотографировать отказываются. А кого к деревням присоединяют, кадастровую стоимость потом повышают так, что хоть обратно просись или съезжай.

В итоге многие из них уже не хотят обращаться за помощью к администрациям из-за неверия в них. А когда и обращаются, то из-за несостыковки и несовершенства законов, разной трактовки этих законов разными ведомствами ответов на свои вопросы и решения их не получают. **В результате люди не могут начать строить дома на своих участках, т.к. не могут понять – каким образом в России полагается создавать новые селения, чтобы возродить село и заселять сельскую местность?**

Конкретно мы хотим возродить упразднённую деревню, она там была. В каком порядке мы можем это сделать?

Владимир С., Костромская область



Здравия и мудрости вам, Владимир, как и всем, кто читает это письмо!

Предлагаю вашему вниманию [архив законов субъектов РФ об административно-территориальном устройстве](#)¹³⁵. Этими законами определяется *порядок возникновения и упразднения населённых пунктов* – посёлков, хуторов, деревень и других сельских населённых пунктов, к числу которых могут относиться и поселения Родовых поместий. Именно в эти законы должны быть внесены принципиальные поправки, чтобы *создание* населённых пунктов осуществлялось на порядок легче, чем их *упразднение*. Сейчас всё происходит как раз наоборот.

В настоящее время **ЛИКВИДАЦИЯ** фактически прекративших своё существование населённых пунктов, из которых **1) выехали или переселились все жители и в которых 2) отсутствуют зарегистрированные на праве частной собственности жилые дома**, производится по решению главы сельской администрации на основе заключения созданной им же комиссии, которая удостоверяет фактическое исчезновение населённого пункта и бесперспективность его восстановления. Упраздняемые населённые пункты после вступления в силу соответствующего закона субъекта РФ исключаются из учётных данных, а земли упразднённого населённого пункта переводятся в состав иных категорий земель в порядке, установленном земельным законодательством.



Для **СОЗДАНИЯ** же новых населённых пунктов данными законами предусматривается *целый перечень документов, необходимых для образования населённого пункта*. **Сегодня, чтобы создать новый хутор или деревню, требуется: 1) топосъёмка территории, 2) градостроительные планы земельных участков, 3) публичные слушания, 4) изменение разрешённого использования, 5) разрешения на строительство, 6) согласования с комитетами и ведомствами, 7) генеральный план населённого пункта, 8) постановление местного законодательного собрания об утверждении его черты, 9) заключение главы района, 10) Постановление губернатора, 11) закон субъекта РФ об образовании нового населённого пункта и 12) Постановление Правительства РФ об утверждении его наименования!** При этом все эти документы принимаются вышеуказанными органами местного самоуправления и

¹³⁵ Размещены на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru>.

государственной власти в порядке их **собственного усмотрения и произвола**. Они наделены ПРАВОМ принятия данных документов, НО НЕ ОБЯЗАННОСТЬЮ. При этом в законах нет указания о государственном финансировании расходов, необходимых на разработку данных документов. Соответственно, обязанность их оплаты целиком и полностью переносится на граждан, которым данный населённый пункт и требуется. Только в одном законе – Пермского края – имеется правило, согласно которому *снятые с учетных данных населённые пункты, в которые вновь поселились граждане на постоянное место жительства, подлежат восстановлению с сохранением прежнего наименования*. Во всех остальных субъектах РФ обратное восстановление ликвидированных населённых пунктов уже практически невозможно.

Именно этот крайне бюрократизированный, **административно-разрешительный** порядок, установленный данными законами, и способствует не возрождению российского села, а его окончательному уничтожению. В России исчезают десятки тысяч сёл и деревень, и их ликвидация осуществляется как раз по этим законам. А образование новых населённых пунктов в сельской местности происходит **ВОПРОКИ** их предписаниям теми энтузиастами, которые находят в себе силы пойти наперекор злу, которое возведено в ранг закона.

Почему же наши законы об образовании населённых пунктов написаны именно так? Логика данных законов не поддаётся никакому объяснению, если, конечно, не допускать мысли о том, что **целью этих законов является окончательное и бесповоротное уничтожение русской деревни**. Казалось бы, тот же самый глава администрации должен прийти и составить акт о том, что на ранее пустовавшей территории поселились люди, в связи с чем данная фактически заселённая территория признаётся новым населённым пунктом. Далее уведомить вышестоящие органы исполнительной власти, которые внесут соответствующие поправки в Реестр населённых пунктов и поставят его на соцобеспечение. При этом ведь не обязательно к каждому вновь образованному населённому пункту тут же подводить дорогу, газ и электричество. Достаточно установить само **право граждан России создавать новые населённые пункты**, т.е. *осваивать новые земли и строить на них жилые дома!* Для этого в каждом законе об административно-территориальном устройстве необходимо закрепить как общее правило, что *населённый пункт образуется в случае возникновения территории, имеющей жилую застройку и служащей постоянным или преимущественным местом проживания людей*. А для чиновников сельской админи-

страции установить сроки регистрации фактически возникшей населённой территории в качестве населённого пункта. Например – в течение месяца со дня принятия решения об образовании нового населённого пункта общим собранием граждан, являющихся собственниками земельных участков и проживающих на данной территории. Проще говоря, решение об образовании населённого пункта должны принимать его же жители, а не бюрократы, которые там не будут жить и не живут. Соответственно, вместо административно-разрешительного порядка образования сельских населённых пунктов в законах должен появиться порядок **заявительный** или **уведомительный**. Тогда в стране начнётся создание десятков и сотен тысяч новых селений и хуторов, а русское сельское хозяйство получит могучую историческую основу.

Исторически образование населённых пунктов на Руси базировалось на **праве трудовой заимки**. Лицо, занявшее свободный земельный участок, создавало усадьбу, которая именовалась – займище, односелье, *двор*. Когда к этому двору присоединялись другие, образовывался *починок*. Со временем, по мере возрастания численности населения, починок превращался в *деревню*. С постройкой церкви деревня превращалась в *сельцо*, а с увеличением народонаселения – в *село*. В свою очередь, из сёл выходили жители и основывали новые усадьбы, починок и деревни¹³⁶.

Этот порядок заселения российских территорий и должен быть положен в основу новых российских законов.



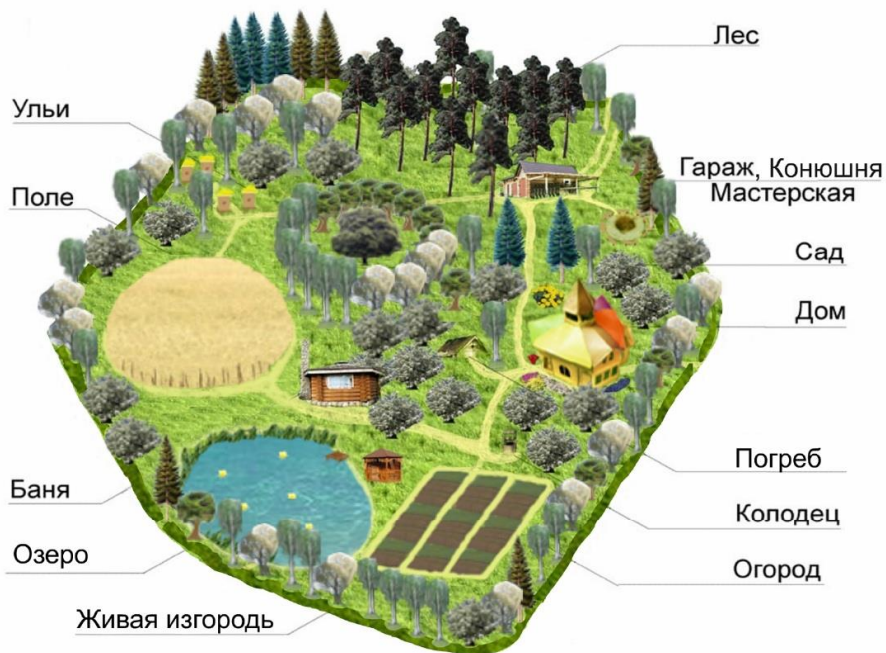
¹³⁶ Правовое обеспечение развития сельского хозяйства в России. Отв. ред. С.А. Боголюбов. М., Юристь, 2005. С. 251 – 253.

Мы живём в Родовых поместьях!

Одним из принципов закона о Родовых поместьях является свободный выбор земли для обустройства на ней своего Родового поместья. Этот принцип как бы суммирует право каждого человека на землю, на жилище, на благоприятную окружающую среду и на свободный выбор своего места жительства.

Поскольку в Родовом поместье использование земли для выращивания сельскохозяйственной продукции и восстановления природной среды сочетается с постоянным проживанием человека и его семьи, законом о Родовых поместьях предусматривается возможность регистрации граждан по месту жительства в жилых домах на землях сельскохозяйственного назначения.

Однако это положение закона требует корректировки действующего законодательства России и влечёт за собой далеко идущие последствия.





В соответствии с [Конституцией РФ](#) (п.1 ст. 27), каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Право на выбор места жительства в пределах всей Российской Федерации – одно из важнейших конституционных прав человека и гражданина. Однако осуществление этого права происходит в соответствии с законом, который обязывает граждан **регистрироваться** по своему месту жительства в уполномоченных государственных органах (Федеральная миграционная служба). Данное требование установлено [Законом РФ от 25.06.1993 № 5242-1](#), который так и называется – "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации".

Что же понимается под местом жительства в действующем законодательстве?

В соответствии с [п.1 ст. 20 ГК РФ](#), **местом жительства** признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

[Закон РФ № 5242-1](#) даёт более подробное определение: "**местом жительства** является жилой дом, квартира, а также иное *жилое помещение*, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает: 1) в качестве собственника; 2) по договору найма (поднайма); 3) по договору аренды; 4) либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством РФ".

В свою очередь, под **жилым помещением** в соответствии с п.2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ признаётся "изолированное помещение, которое является *недвижимым имуществом* и пригодно для постоянного проживания граждан и отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства".

Статья 16 ЖК РФ к жилым помещениям относит:

- 1) *жилой дом*, часть жилого дома;
- 2) квартиру, часть квартиры;
- 3) комнату.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 ЖК РФ, **жилым домом** признается "индивидуально-определенное *здание*, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании". Статья 18 ЖК РФ указывает,

что "право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации" в соответствии с Гражданским кодексом РФ и [Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"](#) (ФЗ № 122). Статья 131 ГК РФ устанавливает: "Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней".

Таким образом, *регистрация граждан по месту жительства в индивидуальных жилых домах связывается с вопросом регистрации самих жилых домов (зданий) в качестве недвижимого имущества и регистрации права собственности граждан на жилой дом как на объект недвижимого имущества.* В свою очередь, для регистрации права собственности на жилой дом необходимо, чтобы:

А. Жилой дом возводился на земельном участке, разрешённое использование которого предполагает строительство жилого дома. В соответствии с действующим законодательством РФ, к таким земельным участкам относятся:

- 1) земельные участки в границах населённых пунктов, предназначенные для индивидуального жилищного строительства;
- 2) земельные участки в границах населённых пунктов, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) земельные участки в границах населённых пунктов либо на землях сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения дачного хозяйства или дачного строительства;
- 4) земельные участки в границах населённых пунктов либо на землях сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения садоводства.

Б. При возведении жилого дома было получено разрешение на строительство либо выполнены требования закона, в соответствии с которыми представление разрешения на строительство не требуется. К таким требованиям закона относятся:

- 1) утверждение проекта планировки территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения граждан ([ст. 32 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ](#)), заменяющего выдачу разрешений на

строительство в отношении садовых и дачных земельных участков ([п.1 ч.17 ст. 51 ГПК РФ](#));

2) признание права собственности на жилой дом на основании решения суда в соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ (судебный порядок легализации самовольных построек).

В. Жилой дом после его возведения был индивидуализирован в качестве объекта недвижимого имущества специальным документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества и содержащим его описание. В отношении жилых домов на земельных участках ИЖС и ЛПХ таким документом является кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства, изготавливаемый за 5 – 10 тысяч рублей организациями технической инвентаризации (БТИ) при обращении граждан к ним. В отношении жилых домов на садовых и дачных земельных участках таким документом является декларация об объекте недвижимого имущества, которую гражданин может заполнить самостоятельно и бесплатно. Образец такой декларации утверждён Приказом Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № 447 и является для регистрационных органов обязательным ([п.3 ст. 25.3 ФЗ № 122](#)).

Г. Гражданин обратился за регистрацией права собственности на законно возведённый и надлежаще индивидуализированный жилой дом в территориальный отдел Управления Росреестра ("регистрационный орган", "регистрационную палату"), приложив к заявлению о государственной регистрации права собственности на жилой дом:

- 1) правоустанавливающий документ на земельный участок;
- 2) документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- 3) разрешение на строительство жилого дома (кроме случаев возведения жилых домов на садовых и дачных земельных участках).

При соблюдении вышеперечисленных условий регистрационный орган выдаёт гражданину Свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом с указанием его характеристик (номер, адрес, площадь, количество этажей и др.). В свою очередь, данное Свидетельство является основанием для Федеральной миграционной службы (её территориальных органов) квалифицировать возведенную гражданином постройку в качестве **жилого помещения**, в котором может осуществляться регистрация гражданина по месту жительства.

Назначение вышеописанного порядка состоит не столько в заботе о правах граждан, оберегаемых государством от проживания в постройках, не отвечающих установленным санитарным, техническим, строительным и иным требованиям к жилым помещениям, сколько в заботе об административных, финансовых и иных бюрократических интересах чиновников, решающих данным порядком одновременно несколько задач:

А. Гарантированное налогообложение жилых домов. Невозможность регистрации граждан по месту жительства в свободно возведённых жилых домах понуждает их к регистрации права собственности на жилой дом в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества, а за этим следует налогообложение жилого дома как недвижимого имущества ([налог на имущество физических лиц](#)). Однако жилой дом может и не быть самостоятельным объектом недвижимого имущества. В частности, *жилой дом может быть принадлежностью земельного участка*, при этом земельный участок может принадлежать гражданину на праве собственности, иметь кадастровый номер, границы, геодезические координаты и прочие идентификационные признаки, вполне достаточные для целей регистрации гражданина по месту жительства. Однако вариант «дом – принадлежность земельного участка»¹³⁷ в настоящее время исключается из законодательства как таковой.

Б. Ограничение возможностей осуществления индивидуальной жилой застройки. В соответствии с описанным порядком, гражданин РФ имеет право возводить жилой дом не на любом принадлежащем ему земельном участке, а только на том земельном участке, разрешённое ис-

¹³⁷ При обсуждениях поправок о Родовых поместьях в законодательство в интернет-сообществе этот вариант получил широкую известность как принцип «**прописка на земле**». При этом имеется в виду не прописка на пустом земельном участке, на котором нет ничего, чтобы укрыться от холода и непогоды, а признание в качестве места жительства самого земельного участка, на котором, понятное дело, есть соответствующее строение, пригодное для постоянного проживания человека и членов его семьи. Однако человек, построивший это строение, вряд ли должен обязываться к тому, чтобы оформлять это строение в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества: поскольку строение находится на земельном участке, а раз земельный участок принадлежит гражданину на праве собственности, то и строение находится в собственности данного гражданина как принадлежность самого земельного участка (ст. 133 ГК РФ), а потому отдельной регистрации права собственности на строение и не требуется. Таким образом, при наличии на участке строения должна осуществляться и прописка; к этому нет препятствий с точки зрения фактического наличия самого жилого помещения. Вопрос упирается именно в желание государства осуществлять его налогообложение.

пользование которых допускает строительство жилого дома. Подавляющее большинство таких земельных участков находится в границах населённых пунктов и занимает не более 1 % территории России. Соответственно, стоимость данных участков подсказывает на порядок и круг лиц, которые могут позволить себе приобретение таких земельных участков, резко ограничивается. Благодаря же статье 222 ГК РФ любая постройка граждан на каких-либо иных земельных участках ставится вне закона.

В настоящее время к таким земельным участкам, в частности, относятся:

1. Земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства на землях сельскохозяйственного назначения;
2. Земельные участки, предназначенные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на землях сельскохозяйственного назначения;
3. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства в составе земель сельскохозяйственного назначения.

*Из сказанного вытекает очень странный факт. Гражданин России, обладающий земельным участком на праве собственности и желающий использовать его для ведения сельского хозяйства, конкретно, желающий построить дом, посадить сад, устроить огород, выкопать пруд, завести пчёл, птицу, животных, посадить небольшой лес, в общем, заняться хуторским или усадьбным сельским хозяйством, родить на этой земле своих детей и жить вместе с ними здоровой и полноценной сельской жизнью, **ПО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ НЕ ВПРАВЕ ЭТО СДЕЛАТЬ**, т.к. данные земельные участки "не предусмотрены и не отнесены к числу тех, на которых разрешено строительство жилых домов"!*

Спрашивается: как же можно заниматься сельским хозяйством, не имея возможности там проживать? Как можно вести хуторское или усадьбное сельское хозяйство, не имея права построить на этой земле жилой дом для себя и своей семьи? Нетрудно понять, что в земельном законодательстве до сих пор доминирует понимание земель сельскохозяйственного назначения как земель колхозов, словно колхоз до сих пор – единственная разрешённая форма ведения сельского хозяйства, а

*хуторской или усадебной разновидности сельского хозяйства не может быть в принципе ("кулаки, враги народа!"). Невозможность возведения гражданином РФ индивидуального жилого дома на собственном земельном участке объяснима только тем, что **"все земли сельскохозяйственного назначения должны быть отданы под колхоз"**, а за человеком сохранён лишь небольшой участок земли в черте деревни или села в качестве личного подсобного хозяйства¹³⁸. С момента начала [земельной реформы](#) прошло более 25 лет, уже нет давно колхозов и совхозов, а сельский житель до сих пор не имеет права возвести себе жилой дом на собственном земельном участке, отнесённом по документам к землям сельскохозяйственного назначения. При этом различия между «самовольной постройкой» гражданина и самовольной постройкой юридических лиц законом не проводится в принципе. Получается так, что возведение гражданином НА СВОЕЙ ЗЕМЛЕ жилого дома – одинаковое по степени «общественной опасности» правонарушение с самовольным возведением юридическим лицом какого-нибудь промышленного объекта!*

В. Обеспечение концентрации граждан в населённых пунктах, городах и мегаполисах. Известно, что концентрация людей в городах является необходимым условием для обеспечения индустриального (промышленного) развития государства в целом. В нашей стране этот процесс был запущен Советским государством в конце 20-х годов, а основным инструментом индустриализации выступили *коллективизация сельского хозяйства* (1930 – 1937) и [сталинские пятилетки](#), в ходе которых, благодаря перетеканию людей из сельской местности в крупные города, была создана советская промышленность, преодолён разрыв между СССР и промышленно развитыми капиталистическими государствами и созданы условия для победы в Великой Отечественной Войне. Однако в СССР это делалось во имя сохранения независимости социалистического государства, окружённого враждебными капиталистическими странами (фашистская Германия, милитаристская Япония, империалистические Америка, Великобритания и др.), *сегодня же концентрация людей в городах служит лишь интересам банковских и промышленных группировок*, ложится бременем на городскую инфраструктуру и само государство, вынужденное обслуживать огромную массу людей-потребителей, по сути ничего не производящих ни для

¹³⁸ Думайтесь: ЛИЧНОГО (не коллективного!) и ПОДСОБНОГО (к основной работе в колхозе) хозяйства!

себя, ни для страны, а просто зарабатывающих деньги для своих работодателей – владельцев промышленных концернов, банковских структур и иных паразитических холдингов, давно уже не служащих интересам народа и даже не являющихся государственными! **А в это время на землях, предназначенных для ведения сельского хозяйства, становится всё меньше сёл и всё меньше сельских хозяев.** Зброшенные земли сельскохозяйственного назначения всё более и более деградируют, утрачивают плодородие, засоляются, закисляются и истощаются, а в южных областях просто превращаются в пустыню!



Настало время менять концепцию расселения. Настало время менять отношение к сельскому хозяйству. **Сельское хозяйство – это прежде всего СЕЛЬСКИЕ ХОЗЯЕВА.** Это семьи, живущие на своей земле из поколения в поколение. *Это семьи, живущие на своей родовой земле,* на которой есть и дом, и сад, и лес, и огород, словом, как говорил Достоевский, на которой и хлеб, и деревья растут. Настало время менять режим земель сельскохозяйственного назначения. У каждого гражданина России должно быть право построить себе дом и посадить сад. На этой же земле каждая семья сможет вырастить и своих детей. Такими семьями и будет прибывать Россия!

Вот почему Родовые поместья сегодня становятся национальной идеей России. Вот почему государству вновь и вновь предлагается принять [закон о Родовых поместьях](#). Одной из важнейших задач этого закона будет стимулирование постоянного проживания граждан на своей земле. Каждый гражданин РФ сможет бесплатно получить участок земли размером 1-2 га, посадить на нём сад, построить дом, завести хозяйство и передать его по наследству своим детям, внукам и правнукам. Произведённая в этом хозяйстве продукция не будет облагаться никакими налогами. Всё выращенное на этой земле, как и сама земля, будет являться неотъемлемым достоянием семьи и Рода. Такую землю никто и никогда не сможет отнять или изъять. Каждый человек, взявший гектар земли, сможет распланировать и обустроить его так, как желает душа. А в построенном на этой земле жилом доме – зарегистрироваться по постоянному месту жительства. А рядом такие же дома в таких же поместьях построят соседи. Возникнут целые поселения, состоящие из Родовых поместий. *Возникнут десятки и сотни тысяч поселений Родовых поместий, поселений нового типа, сочетающих в себе и ведение сельского хозяйства, и восстановление*

природной среды, и постоянное проживание. Это и есть – концепция одноэтажной России. Это – концепция рассредоточенного расселения. Эта концепция может быть положена в основу всех преобразований и реформ, направленных на возрождение Русской Земли и Русского народа. Опыт нескольких сотен поселений Родовых поместий уже сегодня наглядно показывает верность этих слов. Показывает, несмотря на полное отсутствие государственной поддержки и противодействие ряда антинародных структур!



Постановлением Конституционного Суда РФ от 30 июня 2011 года № 13-П по делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в связи с жалобой гражданина А.В. Воробьева, получившего отказ в регистрации в жилом строении на земельном участке сельскохозяйственного назначения со ссылкой на соответствующие статьи законов и обжаловавшего эти положения законов в Конституционный Суд РФ, было определено следующее:

— *Поскольку право на свободу выбора места жительства не исключает выбор постоянного места жительства, находящегося за пределами населённых пунктов, и поскольку понятия "место пребывания" и "место жительства" определены в Законе Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" вне привязки к населённому пункту, регистрация граждан, при том что она носит обязательный характер, должна осуществляться независимо от местонахождения соответствующего жилого строения (при условии, что оно пригодно для постоянного проживания).*

— *Регистрация граждан по месту пребывания и по месту жительства в том смысле, в каком это не противоречит Конституции РФ, является предусмотренным федеральным законом способом их учета в пределах Российской Федерации, носящим уведомительный характер и отражающим факт нахождения гражданина по месту пребывания или жительства; органы регистрационного учета уполномочены лишь удостоверить акт свободного волеизъявления гражданина при выборе им места пребывания и жительства, поэтому регистрационный учет не может носить разрешительного характера.*

— Никакие публичные интересы не могут служить оправданием такой системы регистрации, при которой официальная регистрация по постоянному месту жительства не соответствует фактическому месту проживания!

Будучи связанным предметом обращения по делу, Конституционный Суд РФ обеспечил возможность регистрации по месту жительства гражданам – собственникам жилых строений, возведенных на садовых земельных участках, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, подчеркнув при этом, что [Закон РФ "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации"](#), регулирующий на федеральном уровне административно-правовые отношения по регистрации граждан по месту пребывания и по месту жительства, не связывает регистрацию ни с определенным имущественным правом на конкретное жилое строение, ни с целевым назначением земельного участка, на котором оно возведено.

Вместе с тем, предполагая возможность дальнейшего расширения практики регистрации граждан в жилых постройках на землях сельскохозяйственного назначения, Конституционный Суд РФ ясно указал, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит к приобретению соответствующей территории статуса населённого пункта и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина. Поэтому, выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населённых пунктов.



Такая позиция Конституционного Суда РФ, представляющая собой одобрение высшим органом конституционного контроля практики постоянного проживания граждан вне населённых пунктов, создаёт правовые предпосылки для возвращения сельских хозяев на земли сельскохозяйственного назначения и появления в недалёком будущем новой модели рассредоточенного расселения граждан России. Легализуя всё более расширяющуюся практику возведения гражданами РФ жилых

домов на землях сельскохозяйственного назначения, Конституционный Суд РФ предлагает нам наряду с понятием «**населённый пункт**» применять второй термин – **населённая территория**, не обладающая статусом населённого пункта и не возлагающая на органы государственной власти и местного самоуправления каких-либо обязанностей по её благоустройству, а следовательно, предоставляющая её жителям возможность и право взять ответственность за её содержание и благоустройство на себя и обустраивать её самостоятельно. К таким населённым территориям, не обладающим статусом населённого пункта, но являющимся местом постоянного проживания граждан, в настоящее время относятся:

1) территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

2) фактически возникшие населённые территории из совместно расположенных земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств и иных земельных участков сельскохозяйственного назначения;

3) территории поселений Родовых поместий – фактически возникших населённых образований особого типа, о которых речь пойдёт ниже.

Наличие в правовой системе Российской Федерации вышеуказанных населённых территорий, пронизывающих фактом своего существования все три элемента правовой системы РФ – законодательство, юридическую практику и правосознание (господствующую правовую идеологию), даёт нам возможность по-новому взглянуть на **концепцию административно-территориального устройства России**, пересмотреть состав её возможных административно-территориальных единиц и, наряду с *населёнными пунктами*, добавить туда и *населённые территории*, объединив оба эти термина родовым понятием – **населённые образования**.

В основе этих предложений лежат не просто терминологические соображения. Дело в том, что ни правовой статус населённого пункта¹³⁹, ни его предназначение¹⁴⁰, ни порядок его образования¹⁴¹, ни

¹³⁹ Требование закона о **компактном** расположении земель населённых пунктов появилось в градостроительном законодательстве только в 70-е годы, когда в СССР была поставлена цель оторвать сельских жителей от земли, загнать их в крупные сёла и агрогородки и навязать им городской стиль жизни. Для этого и потребовалось более компактное размещение людей в сёлах и деревнях. Жизнь показала, что истинной целью этой реформы было – УНИЧТОЖИТЬ мелкие деревушки и хутора и ОБЕЗЛЮДИТЬ сельскую территорию России!

¹⁴⁰ **Населённый пункт**, как территория, предназначенная для сосредоточенной застройки и компактного проживания в пределах установленных границ, всем своим

условия проживания в нём человека, ни отношения, складывающиеся между населённым пунктом и окружающей его средой¹⁴², не отвечают

правовым режимом нацелен прежде всего для того, чтобы быть территориальной базой для размещения зданий, строений и сооружений. Возможности по выращиванию сельскохозяйственной продукции в населённом пункте ограничиваются предельными размерами земельных участков, а возможности по восстановлению природной среды – технократическим образом жизни и деятельности человека в населённом пункте в целом. В этом главное отличие населённого пункта от **поселения Родовых поместий** как населённой территории, предназначенной для рассредоточенного проживания семей, выращивания сельскохозяйственной продукции и восстановления природной среды. Застройка этой территории ограничивается коэффициентом строительного использования земельных участков Родовых поместий, вследствие чего под жилую, хозяйственную и иную застройку отводится не более 5 – 10 % площади. Остальная же площадь предназначена для сельскохозяйственных и природоохранных целей, при этом даже социально-культурные цели в поселениях РП оказываются связанными с осуществлением сельскохозяйственной и природоохранной деятельности, что в совокупности равняется возвращению природосообразного образа жизни людей на Земле.

¹⁴¹ Существующий **порядок образования новых населённых пунктов** забюрократизирован до невозможности: хотя упразднение сельских населённых пунктов осуществляется постановлением главы сельской администрации на основе заключения созданной им же комиссии, создать **НОВУЮ** деревню или хутор можно только после получения пакета разрешений и согласований целой армии чиновников, издания особого закона субъекта РФ и личной подписи губернатора (!) с последующей подачей документов на получение Постановления о присвоении новой деревне наименования за личной подписью *Председателя Правительства Российской Федерации!*

¹⁴² В настоящее время очевидно, что концепция компактного проживания (урбанизации) изжила себя, породив комплекс острейших **глобальных проблем**, не решённых и не решаемых в рамках технократического способа существования человечества на планете Земля. Экологами общепризнано, что *именно современный образ жизни человека и является главной причиной всех экологических бед и несчастий* – загрязнения окружающей среды, истощения природных ресурсов, истощения запасов чистой пресной воды, сведения лесов, накопления отходов, загрязнения атмосферы, катастрофического сокращения разнообразия видов животных и растений, потери старых сортов, потери чернозёмов, деградации сельскохозяйственных земель, опустынивания, разрушения природных экосистем, деградации человека... *Решение этих проблем в рамках существующей модели расселения людей невозможно, так как они и являются её порождением.* Именно вследствие проживания большинства россиян в городах и населённых пунктах сегодня деградируют наши земли, брошенные на произвол чиновника и рынка. Именно проживание в населённых пунктах большинства граждан России превращает их в потребителей, а по отношению к природной среде – в разрушителей и пожирателей материальных благ. Именно города и населённые пункты, как структуры, потребляют колоссальное количество людских и природных ресурсов, а взамен дают лишь отходы и загрязнение природной среды. Вся энергия для жизнедеятельности населённого пункта не производится в нём самом – она берётся извне, за счёт невозполнимых природных ресурсов либо за счёт создания нашим потомкам острейших экологических проблем в будущем. Круговорот энергии и вещества в этой системе определяется общей формулой "*превращения живого в неживое*", по сути – уничтожением живой природной среды, ограблением будущих поколений, разрушением биосферы!

требованиям устойчивого развития общества и человечества в третьем тысячелетии. *Составной частью перехода к устойчивому развитию является смена концепции расселения в государстве – переход от скученного (компактного) проживания в населённых пунктах к рассредоточенному расселению граждан по всей территории нашей страны.* Эту идею не следует упрощенно понимать как движение "из городов в пригороды". В основе концепции рассредоточенного расселения – **другая модель проживания в природной среде**, другие хозяйственно-экономические отношения, влекущие за собой и другие отношения на уровне социума и государства, не говоря уже о другом отношении к природной среде, мировоззрении, чувствах и производимых человеком энергиях. Фактически за новой концепцией расселения людей на Земле следует **новая концепция развития человечества – концепция биологической цивилизации**. Переход от технократического образа жизни к биологической цивилизации неизбежен, если человечество желает остаться на этой планете и дальше. И государства уже сегодня могут дать старт началу формирования этой цивилизации через два рычага государственно-правового воздействия:

1) через принятие законов о безвозмездном выделении каждой желающей семье земельного участка в экологически целесообразном размере (1-5 га) и поддержку экологического сельского хозяйства, садоводства и [пермакультуры](#), развивая своё сельское хозяйство от монокультур – к съедобным экосистемам и усадебно-хуторскому образу жизни в целом;

2) через гарантирование прочности права на землю, вечности владения землёй и стабильности земельного правопорядка, оберегающего не само право собственности на землю, но вложенный в землю труд, оберегающего Семью и Род, живущих на этой земле, их любовь к земле, вложенную в неё мысль и энергию, их единство с этой землёй, основанного на понимании земли как неотъемлемого достояния семьи и Рода, его непреходящей ценности, материальной основы его вечности и пространства его жизни.

Сегодня модель компактного проживания людей в мегаполисах, являющаяся логическим завершением процессов индустриализации и урбанизации, породила чудовищный шлейф социальных проблем – пьянство, наркомания, самоубийства, проституция, беспризорность, вандализм, экстремизм, компьютерная жизнь, – являющихся лишь наглядными свидетельствами того, что человек в отрыве от природы, помещённый в искусственно созданную, неживую среду с искусственным информационным полем, является уже не Человеком, а *паразитом* по отношению к природной среде, да и по отношению к социуму тоже! Неудивительно, что вся деятельность человека, потерявшего возможность взаимодействовать с природой и совершенствовать среду своего обитания, направляется на её разрушение! А вследствие разрушения среды своего обитания – и на разрушение самого себя!



В совокупности это даёт экономическую самодостаточность человека и его семьи (Рода) и восприятие человеком возделываемой им земли как Родины. А это и есть главное. В основе биологической цивилизации – **Любовь к земле, к семье и Родине**, под которой понимается не абстрактная территория в границах некоего государства, а *Родовая земля*, на которой семья живёт из поколение в поколение, на которой живёт РОД, для которого эта земля и является РОДИНОЙ. Здесь производится сельскохозяйственная продукция, но здесь же высаживаются и лесные насаждения. Здесь же устраиваются водоёмы и огороды. Здесь же дом и сад. Здесь животные и птицы, насекомые и пчёлы. Это – *целостная экосистема*, сбалансированная мыслью и трудом человека. Обустраивая эту землю для блага самого себя, своей семьи, своих детей, внуков и правнуков, человек становится заинтересованным в улучшении окружающей его среды в целом! Владение Родовой землёй включает прямой материальный интерес к улучшению окружающей человека среды, совершенствованию среды своего обитания, превращению всей Земли в цветущий сад. *Только владение Родовой землёй, землёй, наследуемой из поколения в поколение, способно обеспечить такое.* Перевод земельных отношений на эту модель открывает России путь в будущее, открывает перспективу устойчивого развития в третьем тысячелетии. Ключевым звеном на этом пути является **ЗАКОН О РОДОВЫХ ПОМЕСТЬЯХ**. Этот закон даёт старт процессу создания настоящего русского сельского хозяйства – сельского хозяйства усадебного и хуторского типа. Этими хозяйствами будет процветать Россия!

Анализ контуров новой концепции расселения был бы неполным, если бы мы, говоря о праве выбора человеком места жительства, не коснулись бы права на жилище и самого понятия "жилище" человека. Из нынешнего законодательства следует, что право на жилище – это право на жилое помещение, которое отвечает санитарным нормам, нормативам жилой площади, оборудовано электричеством, водой, отоплением и т.п. удобствами. Фактически право на жилище сводится к праву на благоустроенную квартиру. *Однако квартира – это пространство только для жизни тела, тогда как земля – это пространство для жизни души и духа человека*¹⁴³. Соответственно, **Родовая земля – это пространство для жизни душ и духов предков, пространство для жизни Рода на всех планах Яви и Света, а также место, где эти души воплотятся вновь**. В этом случае поместье становится местом, в котором мысль-мечта о новом человеке совпадёт с местом его зачатия и местом появления на свет. Такое место станет *Родовым* во всех значеньях этого понятия и слова. Жилищем же здесь будет всё пространство. Отсюда и проистекает новая концепция права на жилище как **права на Родину**, которое в обобщённом виде включает в себя:

1. *Право выбирать место жительства в пределах всей Российской Федерации.*
2. *Право строить свой дом на своей земле.*
3. *Право жить на своей земле и продолжать на ней свой Род.*
4. *Право рождаться вновь в Роду своих внуков и правнуков на той же самой земле.*
5. *Право жить на этой земле вечно и улучшать её вновь и вновь.*

Ключевым звеном в этой цепочке является **свободный выбор земли** человеком, стремящимся создать своё Родовое поместье. Работникам и слугам государства необходимо понимать, что *действиями этого человека руководит РОД*, желающий вернуть себе свою Родину,

¹⁴³ Именно на земле человек проявляет себя как Человек, способный творить, мечтать и воплощать помысленное в реальность. Именно на Родовой земле человек может наполнять своей Любовью живое и оставлять после себя вечное. Взаимодействуя с живыми организмами, человек соприкасается с мыслью их Создателя и сам становится Творцом, дающим то или иное предназначение живых существ или меняющим его согласно своим замыслам-задумкам. Образно говоря, Родовое поместье – это большой живой дом, в котором человек живёт в ладу со всеми другими живыми тварями, каждая из которых получает своё особое предназначение, дающее ей возможность участвовать в Божественной Программе Создателя в качестве Со-Творца и помощника Человека – Его любимого Дитя!

потерянную за предыдущие столетия и тысячелетия. Человек, избравший участок земли для создания Родового поместья, своими действиями как бы говорит: *"Я собираю весь свой Род и помещаю его здесь"*. В этом и состоит право на выбор места жительства в пределах Российской Федерации. Сегодня нужно, чтобы **человек, как встарь, выбирал землю своей душой**, а не был вынужден брать её лишь там, где она продаётся или предоставляется. Поэтому право на выбор любого свободного участка земли – один из важнейших принципов Закона о Родовых поместьях. Это право должно обеспечиваться:

1) изъятием пустующих и неиспользуемых земель в фонд перераспределения (как по инициативе государства, так и с подачи граждан);

2) доступностью информации о наличии свободного земельного фонда и её предоставлением любым желающим;

3) ответственностью должностных лиц за нарушение **права на землю и права доступа к ней** со введением самих этих прав как важнейших (конституционных) прав и свобод в Конституцию РФ и российское земельное законодательство.

Обеспечив *свободный выбор земли*, закон обеспечит возвращение на неё целого Рода, энергией которого в последующем на этой земле будет создано хозяйство, построен дом, посажен сад, родятся и будут жить дети, внуки и правнуки. Обеспечив *свободное строительство жилого дома* на выбранной земле с возможностью *регистрации в нём по постоянному месту жительства*, закон сделает право на жилище доступным для миллионов семей, вернёт им Родину и даст толчок к возрождению русского села и его самобытной культуры. *Образованием новых населённых территорий* – поселений Родовых поместий – будет открыта дорога к *устойчивому развитию России в третьем тысячелетии*.



Время кризисов, бед и катастроф прошло. Совместными усилиями государства и народа Россия будет превращена в цветущий сад. На Землю идут новые души. Наша задача – подготовить для них Пространство Любви, Радости и Счастья. Сегодня каждый из нас сам решает, будет ли он рождён на этой земле вновь. Ибо каждому даётся возможность вечной жизни вместе с его РОДОМ на его счастливой земле!

НА ЗЕМЛЕ БЫТЬ ДОБРУ!



ДОКУМЕНТЫ

Заявление о предоставлении земельного участка

Главе администрации _____ сельсовета

От _____ *ФИО* _____

Паспорт: _____

Место регистрации: _____

Тел.: _____

Заявление о предварительном согласовании¹⁴⁴ предоставления земельного участка

Я, гражданин Российской Федерации _____ *ФИО* _____, прошу
предварительно согласовать мне предоставление земельного участка площадью
_____ м² из состава кадастрового квартала : : согласно схеме
расположения земельного участка на кадастровой карте территории на
основании пп.19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской
Федерации в **аренду** сроком на 49 лет для **ведения личного подсобного
хозяйства**, а также утвердить схему расположения земельного участка на
кадастровом плане территории (*прилагается*) в соответствии со статьями
11.10, 39.14, 39.15 Земельного кодекса РФ.

Приложения:

1. Копия документа, удостоверяющего личность.
2. Схема расположения земельного участка.

Дата _____ Подпись _____ / _____ /

¹⁴⁴ Подается в случае, если вами оформляется **свободная земля** внутри кадастрового квартала, т.е. земельный участок как таковой не образован, и его предстоит образовать (сформировать) – отмежевать границы и поставить на кадастровый учёт. Для получения согласия администрации на совершение этих действий и предварительного согласия на предоставление и само формирование земельного участка и подается данное заявление.

Главе администрации _____ сельсовета

От _____ *ФИО* _____

Паспорт: _____

Место регистрации: _____

Тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении земельного участка
без проведения торгов

Я, гражданин Российской Федерации _____ *ФИО* _____, прошу предоставить мне без проведения торгов земельный участок площадью _____ м² с кадастровым номером __.__:_____:__, находящийся по адресу: _____, на основании пп.19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в аренду сроком на 49 лет для ведения личного подсобного хозяйства.

Данный участок был предварительно согласован мне для предоставления на основании _____

(реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка)

Приложения:

1. Копия документа, удостоверяющего личность
2. Решение об утверждении схемы расположения земельного участка
3. Копия схемы расположения земельного участка
4. Копия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка
5. Копия кадастрового паспорта земельного участка.

Дата _____ Подпись _____ / _____ /

Заявление о производстве межевых работ по разделу земельного участка

Директору МУП «Земля» _____

От _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу провести межевые работы по разделу земельного участка с кадастровым номером __:__:_____:__, расположенного по адресу: _____ и находящегося у меня на праве аренды, на два земельных участка: один – 10 соток для ведения садоводства и оставшаяся площадь – для ведения личного подсобного хозяйства.

Приложения:

1. Правоустанавливающие документы на землю (распоряжение администрации о предоставлении земельного участка, договор аренды и др.)
2. Межевые документы (акт согласования местоположения границ, межевой план, копия межевого дела)
3. Кадастровый паспорт земельного участка.

Дата _____ Подпись _____ / _____ /

Заявление арендатора о предоставлении земельного участка в собственность

В Администрацию _____ сельского поселения _____ района _____ области

Адрес: _____

От _____ *ФИО* _____

Паспорт: _____

Место регистрации: _____

Тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА о предоставлении земельного участка в собственность

На основании главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, статьи 3.3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ.

Прошу предоставить мне в собственность земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью _____ кв.м. с кадастровым номером __:__:__ __:__, используемый мною на основании Договора аренды № __ от __.____. 20__ г. для осуществления сельскохозяйственного производства.

Кадастровая стоимость данного земельного участка составляет _____ рублей _____ копеек.

В соответствии с *пунктом __ статьи __ Закона _____ области от ____ 20__ года № __ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории _____ области"* земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен таким арендатором в собственность по истечении 3-х лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка по цене, равной **____ процентам** от кадастровой стоимости данного земельного участка.

Данный земельный участок используется мною более трёх лет. Осваивается и обустраивается мною в соответствии с договором аренды. Наложения административных наказаний за ненадлежащее использование земли в течение срока действия договора аренды отсутствуют.

Таким образом, стоимость приобретения арендуемого мною земельного участка в собственность составляет: _____ рублей ____ коп. * ____ % = _____ рублей ____ копеек.

Кадастровый паспорт земельного участка с указанием его кадастровой стоимости и другие документы на земельный участок в соответствии с *Приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов"* прилагаются.

В случае отказа в предоставлении арендуемого земельного участка в собственность и незаключении со мной договора купли-продажи в установленный законом срок, на основании *главы 22 Кодекса административного судопроизводства РФ от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ* обращаюсь в суд с иском о признании отказа в предоставлении земельного участка (бездействия) незаконным и понуждении Ответчика к предоставлению земельного участка в собственность и заключению договора его купли-продажи в соответствии с действительными требованиями действующего законодательства.

Все понесённые мною судебные расходы взыщу с Ответчика.

Дата _____ Подпись _____ / _____ /

Приложения:

1. Паспорт гражданина Российской Федерации (копия);
2. Кадастровый паспорт земельного участка (в 3-х экземплярах);
3. Выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок;
4. Договор аренды земельного участка (копия).

Отметки о принятии заявления: " ____ " _____ 201 ____ г. № ____

Заявление об изменении территориальной зоны и вида разрешенного использования земельного участка

Главе администрации _____

Заявители:

1. _____ / ФИО, паспорт, ПМЖ / _____

2. _____ / ФИО, паспорт, ПМЖ / _____

3. _____ / ФИО, паспорт, ПМЖ / _____

Тел. для связи: _____ Эл. почта: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

об изменении территориальной зоны и вида разрешенного использования земельного участка

На основании п.2 ст.7, п.1 ст.11, ст. 78 Земельного кодекса РФ, ст. 24-25, 31-33, 35 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", ч.4 ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и в соответствии с Уставом ____ поселения (принят Решением ____ от __.__.201__ г.)

ПРОСИМ:

1) *Внести изменения в генеральный план _____ поселения и Правила землепользования и застройки _____ поселения в отношении территории – земельного участка площадью ____ м² с кадастровым номером __:__:____:__, категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», находящегося по адресу: _____, в части изменения территориальной зоны с сельскохозяйственных угодий на зону садоводческих и дачных объединений с последующим его отнесением к виду разрешённого использования – для ведения дачного хозяйства.*

2) Подготовить соответствующие предложения в органы местного самоуправления _____ муниципального района и уполномоченные органы государственной власти _____ области (при необходимости).

Подписи:

____.____.201__ г.

1. _____ ФИО _____ подпись _____

2. _____ ФИО _____ подпись _____

3. _____ ФИО _____ подпись _____

Заявление об изменении разрешённого использования земельного участка

Главе администрации _____

От _____ *ФИО* _____
Паспорт: _____
Место регистрации: _____
Тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу подготовить и выдать в соответствии с Градостроительным кодексом РФ решение на изменение вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером __:__:__ __:__, принадлежащего мне на праве _____
(собственности, аренды и др., указать реквизиты документа)

и расположенного по адресу: _____
адрес или иное описание местоположения земельного участка)

для _____
(обоснование изменения вида разрешённого использования)

с вида разрешённого использования _____

на вид разрешённого использования _____

Дата _____

Подпись _____ / _____ /

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

Декларация о выбранном виде разрешённого использования земельного участка

В [наименование органа кадастрового учета]

ДЕКЛАРАЦИЯ о выбранном виде разрешённого использования земельного участка

Правообладатель земельного участка: [Ф. И. О.]

Сведения о земельном участке		
№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	Адрес земельного участка или его местоположение	
2	Категория земель	
3	Кадастровый номер	
4	Площадь земельного участка	
5	Выбранный вид разрешённого использования земельного участка	

Приложение: копия фрагмента правил землепользования и застройки.

Дата _____

Подпись _____ / _____ /

Заявление о выдаче разрешения на строительство жилого дома (участок в черте населённого пункта)

В _____

(наименование органа, уполномоченного на выдачу разрешения)

Застройщик _____

(полное наименование заявителя, почтовый адрес, телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ

от " __ " _____ 20__ года

Прошу выдать _____ [Ф. И. О.] _____ **разрешение на строительство индивидуального жилого дома**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером __:__:_____, принадлежащего мне на праве

_____ (реквизиты документа, удостоверяющего право застройщика на земельный участок)

и расположенного по адресу: _____ (полный адрес объекта капитального строительства или строительный адрес)

сроком на 10 лет (ч.19 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с ч.9 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектной документации на объекты индивидуального жилищного строительства не требуется.

В соответствии со статьёй 44 Градостроительного кодекса РФ, прошу подготовить и выдать градостроительный план земельного участка.

Подключение индивидуального жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения мне не требуется.

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем заявлении сведениями, сообщать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство.

Застройщик _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Заявление о выдаче разрешения на строительство капитальной хозяйственной постройки (участок за чертой населённого пункта)

Главе администрации _____ сельсовета
_____ района _____ области
Адрес: _____
От _____ ФИО _____
Паспорт: _____
Адрес: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

На основании пункта 2 статьи 77 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, статьи 51 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ и в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешений на строительство, капитальный ремонт, реконструкцию объектов капитального строительства на территории _____ сельсовета _____ района _____ области (утверждён _____ от ____ г. № ____)

ПРОШУ:

выдать разрешение на строительство капитальной хозяйственной постройки (здания), которое будет использоваться для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции на земельном участке площадью _____ га с кадастровым номером ____:____:____, принадлежащего мне на праве _____ и расположенного по адресу: _____.

В соответствии со статьёй 44 Градостроительного кодекса РФ, прошу подготовить и выдать градостроительный план земельного участка.

Подключение проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения мне не требуется.

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем заявлении сведениями, сообщать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство.

Застройщик _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложения:

1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя
2. Кадастровый паспорт земельного участка
3. Копии правоустанавливающих документов на земельный участок
4. Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства
5. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка

В _____
(наименование органа архитектуры и градостроительства)

От _____ ф.и.о. _____

Паспорт: _____

Адрес: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о выдаче градостроительного плана земельного участка (в виде отдельного документа)

Прошу выдать градостроительный план земельного участка (в виде отдельного документа) в соответствии с формой, утвержденной Правительством РФ, для целей получения разрешения на строительство _____
(выбрать нужное)

1) индивидуального жилого дома; 2) капитальной хозяйственной постройки (здания), которое будет использоваться для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции; 3) капитальной хозяйственной постройки (здания) для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства)

на земельном участке площадью ____ га с кадастровым номером ____:____:____, принадлежащего мне на праве _____ и расположенного по адресу: _____.

Ответственность за достоверность представленных сведений и документов несет заявитель.

Дата _____

Подпись _____ / _____ /

Приложения:

1. Копия паспорта
2. Копии правоустанавливающих документов на земельный участок
3. Кадастровая выписка на земельный участок

Иные документы, которые требуются для подготовки и выдачи градостроительного плана, находятся в распоряжении государственных органов и органов местного самоуправления, предоставляющих государственные и муниципальные услуги, и подведомственных им организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг в соответствии с Федеральным законом "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ, и в перечне документов, предусмотренных частью 6 статьи 7 Федерального закона № 210-ФЗ, не значатся.

Заявление о присоединении к электросетям за 550 руб.

(при расстоянии от границ участка заявителя до объектов электросетевого хозяйства не более 500 метров)

ЗАЯВКА

физического лица на присоединение по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств с максимальной мощностью до 15 кВт включительно (используемых для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности)

- _____ (фамилия, имя, отчество).
- Паспортные данные: серия ____ номер ____ выдан (кем, когда) _____.
- Зарегистрирован(а) _____ (индекс, адрес).
- Фактический адрес проживания _____ (индекс, адрес).
- В связи с _____ (увеличение объема максимальной мощности, новое строительство и др. - указать нужное) просит осуществить технологическое присоединение _____ (наименование энергопринимающих устройств для присоединения) расположенных _____ (место нахождения энергопринимающих устройств) _____.
- Максимальная мощность энергопринимающих устройств (присоединяемых и ранее присоединенных) составляет ____ кВт, при напряжении ____ кВ, в том числе:
 - а) максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет ____ кВт при напряжении ____ кВ;
 - б) максимальная мощность ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств составляет ____ кВт при напряжении ____ кВ.
- Заявляемая категория энергопринимающего устройства по надежности электроснабжения – III (по одному источнику электроснабжения).
- Сроки проектирования и поэтапного введения в эксплуатацию объекта (в том числе по этапам и очередям):

Этап (очередь) строительства	Планируемый срок проектирования энергопринимающего устройства (месяц, год)	Планируемый срок введения энергопринимающего устройства в эксплуатацию (месяц, год)	Максимальная мощность энергопринимающего устройства (кВт)	Категория надежности

- Гарантирующий поставщик (энергосбытовая организация), с которым планируется заключение договора электроснабжения (купли-продажи электрической энергии (мощности) _____.

Приложения: (указать перечень прилагаемых документов)

- _____
- _____
- _____

Заявитель: _____ (ФИО) _____ (контактный телефон).
 _____ (должность) _____ (подпись).

" ____ " _____ 20 ____ г.

Декларация об объекте недвижимого имущества (для государственной регистрации права собственности на постройку, не требующую разрешения на строительство)

УТВЕРЖДЕНА
Приказом Минэкономразвития России
от 03.11.2009 № 447

ДЕКЛАРАЦИЯ об объекте недвижимого имущества ¹

1. Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Московская область
Район Истринский район
Город ² _____
Населенный пункт (село, поселок и т.д.) ² _____
Наименование некоммерческого объединения граждан ² СНТ "Ромашка"
Улица (проспект, переулок и т.д.) ² ул. Лесная
Номер дома (владения, участка) ² д. 8
Номер корпуса (строения) ² _____

2. Вид (название) объекта: Правильный вариант заполняется (V)

2.1. Здание:
дом ³ ☐
гараж ⁴ ☒
иное здание ⁵ _____
2.2. Сооружение ⁶ ☐

3. Назначение объекта: Правильный вариант заполняется (V)

☐ Жилое ⁷ ☒ Нежилое

4. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества ⁸

50:08:230117:53

5. Техническое описание объекта:

5.1. Общая площадь ⁹ (кв. м) 45 5.2. Этажность ¹⁰ 1 Подземная этажность ☐

5.3. Год создания 2007

5.4. Материал наружных стен ¹¹: Правильный вариант заполняется (V)

Кирпич ☒ Бетон ☐ Прочий каменный ☐ Деревянный ☐ Деревянно-каменный ☐
Металлический ☐ Прочий ☐

5.5. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения ¹²

Электричество	Водопровод	Канализация	Горячее водоснабжение
Центральное ☒	Центральный ☒	Центральная ☐	Центральное ☐
Автономное ☐	Автономный ☐	Автономная ☒	Автономное ☒
Газоснабжение	Отопление	Телефон ☐	
Центральное ☐	Центральное ☐		
Автономное ☐	Автономное ☐		

6. Правообладатель объекта недвижимого имущества

Фамилия ¹³ ПЕТРОВ

Имя ¹³ ВЛАДИМИР

Отчество ¹³ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Дата рождения ¹³ 25.11.1925 Пол ¹³ муж. ☒ жен. ☐

Гражданство ¹³ Российская Федерация

Вид документа, удостоверяющего личность ¹³ паспорт

Серия и номер документа, удостоверяющего личность ¹³ 45 07 951345

Кем выдан ¹³ ОВД "Западное Дегунино" города Москвы

Дата выдачи документа ¹³ 21.04.2001 ИНН ¹⁴ _____

Полное наименование юридического лица _____

ОГРН ¹⁵ _____

Дата государственной регистрации ¹⁵ _____

Страна регистрации (инкорпорации) ¹⁶ _____

Дата регистрации ¹⁵ _____ Номер регистрации ¹⁵ _____

Расписка для передачи денежных средств при покупке земельной доли

РАСПИСКА

город _____ 201__ г.

Я, _____ [Ф. И. О.] _____ (далее – Доверяющее лицо), _____ г.р. (паспорт _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г.), проживающий (проживающая) по адресу: _____,

настоящим подтверждаю получение от _____ (*Иванова Ивана Ивановича*) _____ (далее – Доверенное лицо), _____ 19__ г.р. (паспорт _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ 20__ г.), проживающего по адресу: _____,

денежной суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек и наделение Доверенного лица правом распоряжаться моей земельной долей (Серия _____, № _____), в том числе выделять в натуре и совершать сделки с выделенным земельным участком, а также оформлять необходимые для этого документы.

Обязуюсь не совершать никаких препятствующих действий и не отзывать доверенность, в противном случае, обязуюсь выплатить доверенному лицу сумму, трёхкратно превышающую полученную от него.

Деньги в счёт расчёта за указанный земельный участок получены мною полностью, претензий к оплате не имею.

Составлено в двух экземплярах: один у Доверяющего лица, второй у Доверенного лица.

Текст и содержание настоящей Расписки подтверждаю:

(Фамилия, Имя, Отчество собственника земельной доли – полностью)

Подпись: _____

Текст и содержание настоящей Расписки подтверждаю:

_____ *Иванов Иван Иванович* _____

Подпись: _____

Договор безвозмездного владения и пользования земельным участком с правом его получения в частную собственность (для поселения Родовых поместий)

Другие договора о передаче земли – в свободном доступе на сайте <http://zarodinu-zaputina.ru/>

ДОГОВОР безвозмездного владения и пользования земельным участком с правом его получения в частную собственность № _____

Смоленская область
Угранский район
Знаменское сельское поселение

«_____» _____ 201__ г.

Дачное некоммерческое партнёрство "Ведрусов град", в лице его Председателя Гришиной Светланы Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Ссудодатель», с одной стороны, и

Гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Ссудополучатель», личность которого удостоверяется паспортом: серия _____, номер _____, выданным _____ 20__ г., зарегистрированный по адресу: _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны",

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Ссудодатель безвозмездно предоставляет Ссудополучателю во временное владение и пользование земельный участок площадью 20 519 кв.м, являющийся частью земельного участка ДНП «ВедГрад» общей площадью 114,1700 га с кадастровым номером 67:21:0050101:287 (далее – земельный участок), а Ссудополучатель принимает данный земельный участок и обязуется использовать его для обустройства Родового поместья на согласованных Сторонами в настоящем Договоре условиях.
- 1.2. Настоящий Договор является договором безвозмездного пользования земельным участком, владение, пользование и распоряжение которым осуществляется в соответствии с положениями главы 36 Гражданского кодекса РФ и настоящим Договором.
- 1.3. Настоящий Договор является также предварительным Договором (ст. 429 ГК РФ) по заключению в будущем договора о передаче данного земельного

участка в собственность Ссудополучателя на условиях, по стоимости и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

- 1.4. Настоящий Договор согласно статье 430 ГК РФ является также **договором, заключённым в интересах третьих лиц** – членов Дачного некоммерческого партнёрства «Ведрусов град», имеющих право требовать от Ссудодателя и (или) Ссудополучателя надлежащего исполнения обязательств, взятых ими на себя в соответствии с настоящим Договором.

СТАТЬЯ 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

- 2.1. Согласно настоящему Договору **Ссудополучатель** обязуется:

- 2.1.1. Использовать земельный участок для обустройства **Родового поместья** ([статья 4](#) настоящего Договора), в том числе:

- а) высадить на земельном участке по его периметру **живую изгородь** из деревьев и кустарников;
- б) часть площади земельного участка засадить **садовыми и лесными насаждениями**;
- в) возвести на земельном участке **жилой дом** или иное **строение**, пригодное для постоянного проживания и, по мере обустройства участка, переехать на него с семьёй на **постоянное место жительства**.

- 2.1.2. Компенсировать Ссудодателю **расходы на оплату земельного налога** и нести бремя содержания находящегося на земельном участке недвижимого имущества.

- 2.1.3. Участвовать в обустройстве и содержании **общих территорий** ДНП «Ведрусов град», а также в формировании и содержании находящегося на них имущества общего пользования в соответствии с Уставом ДНП «Ведрусов град» и решениями общего собрания его членов.

- 2.1.4. Соблюдать **интересы владельцев соседних участков** и правила добрососедских отношений в поселении.

- 2.2. Согласно настоящему Договору **Ссудодатель** обязуется:

- 2.2.1. Обеспечить **регистрацию** настоящего Договора в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, и передать Ссудополучателю зарегистрированный экземпляр договора безвозмездного пользования земельным участком, копию межевого плана земельного участка и его кадастрового паспорта.

- 2.2.2. **Информировать** Ссудополучателя о любых ставших известными Ссудодателю изменениях правового режима земельного участка, действиях по его оформлению, о решениях органов государственной власти и органов местного самоуправления, действиях третьих лиц и иных относящихся к осуществлению настоящего Договора событиях

путём направления соответствующих уведомлений и сообщений в соответствии с настоящим Договором.

- 2.2.3. При обращении Ссудополучателя **предоставлять** ему запрашиваемые им справки, выписки, протоколы, выкопировки и иные необходимые **документы**.
- 2.2.4. По истечении трёх лет с момента заключения настоящего Договора передать земельный участок Ссудополучателю в **частную собственность** в соответствии с правилами статьи 5 настоящего Договора¹⁴⁵.
- 2.3. При выполнении настоящего Договора Ссудодатель не вправе передавать свои права на земельный участок другому лицу или распоряжаться им иным образом без письменного решения Ссудополучателя.

СТАТЬЯ 3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 3.1. Земельный участок предоставляется Ссудополучателю в безвозмездное владение и пользование **на срок до 15 декабря 2062 года**. По решению общего собрания членов ДНП «Ведрусов град» стороны могут заключить Дополнительное соглашение о продлении срока действия настоящего Договора.
- 3.2. При передаче Ссудополучателю земельного участка по настоящему Договору Ссудодатель **гарантирует**, что передаваемый участок не передан в собственность или пользование другому Ссудополучателю и не является объектом прав или правопритязаний третьих лиц (включая уполномоченные государственные органы).
- 3.3. Передаваемый Ссудополучателю земельный участок на момент подписания настоящего Договора относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеет разрешённое использование **«для сельскохозяйственного производства»**.
- 3.4. В случае смерти Ссудополучателя его права и обязанности по настоящему договору переходят к **наследнику**. Ссудодатель не вправе отказать наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия или в заключении договора на новый срок, за исключением случая, когда наследник не намерен вступать в ДНП «Ведрусов град».

¹⁴⁵ Предусмотренное пунктом 2.2.4 условие о передаче земельного участка Ссудополучателю по истечении трёх лет с момента заключения настоящего Договора не распространяется на тех членов ДНП «Ведград», которые вступили в ДНП «Ведград» до момента заключения настоящего Договора и фактически уже обустроивают земельный участок. В отношении данных членов ДНП «Ведград» исчисление данного срока (трёх лет) производится со дня их вступления в ДНП «Ведград», т.е. условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до заключения договора (п.2 ст. 425 ГК РФ).

СТАТЬЯ 4. ОБУСТРОЙСТВО РОДОВОГО ПОМЕСТЬЯ

- 4.1. Передаваемый по настоящему Договору земельный участок подлежит использованию Ссудополучателем и членами его семьи (Рода) для обустройства Родового поместья.
- 4.2. Под **Родовым поместьем** в настоящем договоре понимается земельный участок с находящимися на нём строениями, прудом, многолетними насаждениями, животными, иным имуществом, обустройство которого и ведение на котором поместного (усадебного) хозяйства осуществляется ради создания более совершенной среды обитания для себя и своей семьи, своих детей, внуков и правнуков, а возделываемая семьёй земля сохраняется внутри этого Рода из поколения в поколение, переходя от предков к потомкам как родовая (принадлежащая именно этому Роду) земля.
- 4.3. Под **поместным (усадебным) хозяйством** в настоящем договоре понимается форма жизненного уклада, при которой приоритет отдаётся значению земли как природному объекту, охраняемому в качестве важнейшей составной части природы, и природному ресурсу, используемому в интересах нынешних и будущих поколений, применяются почвозащитные системы земледелия, осуществляется сельскохозяйственная деятельность с восстановлением естественных экологических систем, создаются произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, обеспечивается проживание семьи в благоприятной окружающей среде, осуществляются мероприятия по охране природы, возрождаются исконные народные традиции, обряды, праздники и ремёсла, популяризируется и ведётся здоровый образ жизни.
- 4.4. Использование земельного участка для обустройства **Родового поместья** предполагает:
- 4.4.1. *Осуществление сельскохозяйственной деятельности* (садоводство, огородничество, ведение прудового хозяйства, виноградарство, лесоводство, семеноводство, цветоводство, пчеловодство, животноводство и т.п.);
- 4.4.2. *Возведение индивидуального жилого дома* (не более трёх этажей), пригодного для круглогодичного (постоянного) проживания гражданина и членов его семьи (Рода);
- 4.4.3. *Возведение капитальных и некапитальных строений и сооружений вспомогательного использования* (бани, гаражи, теплицы, погреба, сараи, колодцы, мельницы, ветряки, беседки, павильоны, дорожки, клумбы, фонтаны, скамейки, декоративные элементы и т.п.);
- 4.4.4. *Осуществление мероприятий по охране природы и окружающей среды* (высадка зеленых насаждений, сохранение травостоя дикорастущих трав, сохранение природных ландшафтов и ареалов (мест обитания) насекомых, пчёл и иных животных, сохранение и восстановление

биологического разнообразия, восстановление природных экосистем и др.).

- 4.4.5. *Установление и поддержание добрососедских отношений с соседями по поселению.*
- 4.5. При использовании земельного участка Ссудополучатель вправе возводить жилые дома, хозяйственные и иные строения (здания, сооружения) и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него **право собственности** и осуществляя его в соответствии с действующим законодательством. Приобретение права собственности на земельный участок осуществляется Ссудополучателем исключительно на условиях и в порядке, предусмотренными статьёй 5 настоящего Договора.
- 4.6. В случае принятия Российской Федерацией или Смоленской областью **законодательных актов**, определяющих правовое положение Родовых поместий (усадеб), установленные настоящим Договором условия использования земельного участка для обустройства Родового поместья будут применяться в части, не противоречащей требованиям законодательства (п.2 ст. 422 ГК РФ).

СТАТЬЯ 5. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

- 5.1. Настоящий Договор является предварительным договором (ст. 429 ГК РФ), в соответствии с которым Ссудополучатель имеет **исключительное право** на приобретение используемого им земельного участка в частную собственность согласно настоящему Договору, а Ссудодатель **обязуется заключить договор** о передаче земельного участка в собственность Ссудополучателя на условиях, по стоимости и в сроки, определённые в соответствии с настоящим Договором.
- 5.2. Земельный участок передаётся Ссудополучателю в частную собственность по истечении трёх лет со дня заключения настоящего Договора при условии выполнения Ссудополучателем своих обязательств согласно пунктам 2.1.1 – 2.1.4 настоящего Договора. Факт надлежащего исполнения Ссудополучателем данных обязательств подтверждается **решением общего собрания** членов ДНП «Ведруссов град».
- 5.3. Общая **стоимость** земельного участка составляет **40.000 (сорок тысяч) рублей**. Факт передачи денежных средств удостоверяется распиской с подписями Сторон, являющейся неотъемлемой частью договора. Допускается предварительное внесение Ссудополучателем денежных средств (в том числе частями) в период пользования земельным участком по настоящему Договору.
- 5.4. Предусмотренный настоящей статьёй договор о передаче земельного участка в собственность Ссудополучателя подлежит заключению

Ссудодателем **в течение 30 дней** со дня обращения Ссудополучателя к Ссудодателю с предложением о заключении данного договора.

- 5.5. В случае, если по истечении срока, указанного в [пункте 5.4](#) настоящего Договора, Договор о передаче земельного участка в собственность Ссудополучателя не будет заключен по вине одной из Сторон, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о **понууждении** заключить данный Договор на условиях, определенных настоящим предварительным Договором.

СТАТЬЯ 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор прекращает своё действие в связи с передачей земельного участка в собственность Ссудополучателя (п.5.1 настоящего Договора) либо в связи с истечением срока его действия (п.3.1 настоящего Договора) при отсутствии соблюдения условий статьи 5 настоящего Договора, а также в случае его расторжения по обоюдному соглашению сторон.
- 6.2. Настоящий Договор может быть **расторгнут по инициативе Ссудодателя** в одностороннем порядке в следующих случаях:
- а) Неоплата Ссудополучателем стоимости земельного участка в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора;
 - б) Принятие общим собранием членов ДНП «Ведруссов град» решения о расторжении настоящего Договора в связи с систематическим грубым нарушением Ссудополучателем своих обязательств согласно пунктам 2.1.1 – 2.1.4 настоящего Договора.
- 6.3. Ссудополучатель имеет право **в любое время отказаться** от права пользования земельным участком, переданного ему по настоящему Договору. В этом случае предварительно внесенные Ссудополучателем денежные средства возвращаются. Условия и порядок возврата денежных средств определяются Уставом ДНП «Ведруссов град» и решениями общего собрания его членов.
- 6.4. Отказ Ссудополучателя от настоящего Договора не влечет прекращения его обязанностей по содержанию земельного участка и находящегося на нём имущества до приобретения прав на него другим лицом.

СТАТЬЯ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Стороны настоящего Договора устанавливают, что при осуществлении всех своих прав и обязанностей они будут руководствоваться разумом и доброй совестью, не допуская действий, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также не допуская злоупотребления правом в иных формах.

- 7.2. Все споры и разногласия, в случае их возникновения при осуществлении настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров между Сторонами на основе взаимопонимания и согласия, а также могут обсуждаться на общем собрании членов ДНП «Ведруссов град» на основе взаимоуважения, терпимости, доброжелательности и искреннего стремления к достижению согласия.
- 7.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также одностороннее расторжение настоящего Договора или изменение его условий, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, не допускается.
- 7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в случае их составления в письменной форме и подписания обеими Сторонами.
- 7.5. Настоящий Договор составлен на 6 листах в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

СТАТЬЯ 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ССУДОДАТЕЛЬ

Наименование:

ДНП «Ведруссов град»

ОГРН:

ИНН:

КПП:

Расчётный счёт:

Адрес:

Контактный телефон:

Электронная почта:

ССУДОПОЛУЧАТЕЛЬ

Фамилия

Имя

Отчество

Паспорт:

Выдан

Место регистрации:

Место фактического проживания:

Контактный телефон:

Электронная почта:

подпись

М.П.

подпись

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Смоленская область
Угранский район
Знаменское сельское поселение

«___» _____ 201__ г.

Дачное Некоммерческое Партнёрство «Ведрусов град», именуемое в дальнейшем «Ссудодатель», в лице его Председателя *Гришиной Светланы Анатольевны*, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Ссудополучатель», личность которого удостоверяется паспортом: серия ____ номер ____ , выданным _____ 20__ г., зарегистрированный по адресу: _____, с другой стороны,

действуя во исполнение Договора № ____ от _____ 201__ года, предусматривающего передачу Ссудополучателю земельного участка в безвозмездное владение и пользование,

составили настоящий акт о нижеследующем:

Ссудодатель, в соответствии с данным Договором, передаёт Ссудополучателю в безвозмездное владение и пользование земельный участок площадью *20 519* кв.м., являющийся частью земельного участка общей площадью *114,1700* га с кадастровым номером *67:21:0050101:287*, расположенный *примерно в 400 м. по направлению на юг от ориентира д.Замошье, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Смоленская, р-н Угранский, с/пос. Знаменское*, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами,

а Ссудополучатель принимает земельный участок полностью в таком виде и состоянии, в каком он был на момент заключения данного Договора, ознакомившись с его местом расположения, состоянием почвы, правовым режимом, условиями его использования, установленными договором ограничениями и другими существенными характеристиками.

Претензий у Ссудополучателя к Ссудодателю по передаваемому земельному участку не имеется.

Настоящий передаточный акт составлен и подписан в двух экземплярах.

ССУДОДАТЕЛЬ

ССУДОПОЛУЧАТЕЛЬ

подпись

подпись

М.П.

Послесловие

Дорогой читатель! Ты держишь в своих руках особую книгу. Она написана в помощь всем тем, кто хочет обрести свою землю, собрать на ней свой Род, вырвав его из лап технократической зависимости, построить на этой земле дом, посадить сад, родить детей, передать эту землю своим потомкам и родиться в их Роду на этой земле вновь. Эта книга поможет обрести землю тебе и твоей семье. Тем, кто уже имеет землю, эта книга придаст знаний. Владея этими знаниями, ты сможешь помочь в обретении земли своим родным и близким, соседям и единомышленникам, друзьям и соратникам. В ней содержится опыт нескольких сотен, а может быть, и тысяч первопроходцев, устремившихся на свою Родовую землю и оставивших за собой широкую дорогу уникальных прецедентов, богатейшего опыта и знаний, бережно собранных по крупицам в этой книге для тебя, мой дорогой Читатель! Многие создатели Родовых поместий по всей стране нашей сотворяли эту книгу собою. Они задавались вопросами и искали на них ответы, сражались за право жить на своей земле в судах и администрациях, ходили по кабинетам и делали их обитателей сочувствующими, вдохновляли и действовали, присылали материалы и документы, создавали прецеденты и сотворяли закон о Родовых поместьях своей жизнью. Этот уникальный опыт будет продолжен. Новые материалы, полученные на практике, будут включаться в эту книгу, а сама книга – обновляться и переиздаваться. Дополненные и обновлённые варианты книги будут размещаться в открытом доступе на сайтах и в социальных сетях, а необходимая правовая помощь по новым делам будет оказываться моим собственным участием. Сколько таких звонков и просьб о помощи, писем и вопросов, поездок по городам и поселениям нашей страны, хождений по инстанциям и сражений в судах довелось мне принять, чтобы родилась эта книга! Но велика наша Россия! и знаю, что будут новые поездки и новые дела, новые истории и новые судьбы – ведь у тебя, мой дорогой Читатель, конечно же, есть свой, значимый именно для тебя вопрос, и тебе нужно его решение или ответ, которого ещё не имеется в этой книге! И потому эта книга и её счастливая судьба, её дело – продолжится. Будут новые победы Духа и Знаний, Воли и Красоты, Правды и Света. Будут новые истории Возвращения к Земле и прихода на Свою Землю. Новые семьи и Рода станут хозяевами своей земли и останутся жить на ней и творить эту землю СЧАСТЛИВОЙ!

Василий Петров
vassilijus@mail.ru

+7-925-143-44-21
+7-952-984-94-15

Москва – Переславль – Владимир – Минск – Рязань – Тюмень – Новосибирск – Анапа

Благодарность!

Я благодарю вас, друзья мои! За то, что вы есть! Что помогали дойти мне! Верили! Поддерживали! Радовали! Направляли! Помогали увидеть ошибки и исправиться! Обращались! Любили! Вдохновляли! Советовались! Ждали! Надеялись, и знали, что – получится! И поэтому – получилось!

Книга, которая обладает силой возвращать людей на землю – СОТВОРЕНА!!!

ВЫРАЖАЮ ИСКРЕННИЮ БЛАГОДАРНОСТЬ:

Анапскому отделению региональной общественной организации «Магаданское землячество «Северное притяжение» и всем создателям Родовых поместий России за оказание материальной помощи в выпуске книги!

Павлу Петровичу Матвейчуку за то, что он был первый!

Елене Неверовой за Единение Рода Нашего! ☺

Виктору Купцову за всё, что он для меня сделал!

Алесе за Свет её Души и её большое Сердце!

Валерию Ковалёву, который смог нарисовать прекрасные картины для обложки этой книги!

Всей семье Ларионовых – Дмитрию, Зое, Саше и всем её братьям! Которые, я уверен, ещё прибавятся!

Василию и Тане Сороколетовских, Андрею и Алёне Долговым и всем-всем жителям поселения "Благодать" за Благодать их Пространства!

Поселению "Кедровый Рожок" и его председателю Александру Хрулькову, а также другим поселениям Родовых поместий Рязанской области за неоценимую помощь, благодаря которой эта книга смогла быть дописана!

Владимиру Костину, Александру Левину, Николаю Васильевичу Ващенко и Александру Горохову за их жизненную мудрость и отеческое наставление!

Наталье Стекольниковой, Владимиру Гайдучёнку, Андрею Гаскину и Анжелике Белоконь, которые открыли для меня Беларусь, Тюмень и Новосибирск!

Виктору Георгиевичу Герасимову, Татьяне Тальнишных, Андрею Рашидову, Павлу Константинову, Андрею Горбунову, Леониду Фролову и всем жителям поселения РП "Лучезарное" за их Любовь к земле и Силу жить на ней Правдой!

Администратору сайта <http://zarodinu-zaputina.ru> Сергею Киселёву и всей его семье – Ане, Вове и Машеньке за поддержку в самых трудных ситуациях!

Дану Зенину, который всегда знал, что эта книга будет издана!

Римме Андреевне Кокоулиной за её Гимны Солнца и картину "Лебеди", а также за её уникальную школу по биолокации земельных участков!

Моему Другу и Барду Роману Мокроусову за песни и дружеское ободрение!

Моей Маме, которая всегда Любила и Верила в меня!

И моей Половиночке! За то, что она ЕСТЬ! За Красоту и Чистоту её Души! За Мудрость и Терпение! За Вдохновение и Любовь! И ЗА НАЗВАНИЕ ЭТОЙ КНИГИ!

Счастливая Земля!



СРЕДСТВА НА СОТВОРЕНИЕ КНИГИ СОБРАНЫ НАРОДОМ РОССИИ