



СТРОИМ ДОМ ВМЕСТЕ С МФЦ

Оренбургская область

2022 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### Введение

1. Категория и вид разрешенного использования земельного участка: на что стоит обратить внимание при планировании строительства индивидуального жилого дома.
2. Как узнать категорию и вид разрешенного использования земельного участка?
3. Планируем расположение жилого дома на земельном участке: учитываем предельные параметры разрешенного строительства. Изучаем Правила землепользования и застройки или заказываем градостроительный план.
4. Приобретаем земельный участок. Как заключить договор купли-продажи?
5. Берем земельный участок в аренду.
6. Градостроительный план: для чего нужен и как получить?
7. Подаем уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.
8. Обращаемся к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана.
9. Подаем уведомление об окончании строительства.
10. Ставим на кадастровый учет и регистрируем право собственности на жилой дом.
11. Присваиваем почтовый адрес.
12. Выкупаем земельный участок, находящийся в аренде.
13. Немного о финансах. Строим дом с привлечением средств материнского капитала

## ВВЕДЕНИЕ

Для любой семьи, не имеющей собственного жилья, рано или поздно встает вопрос его приобретения или строительства. И если основная задача при покупке готового жилого дома – сделать наиболее приемлемый выбор из имеющихся, то в случае строительства требуется гораздо больше усилий.

Перед строительством жилого дома необходимо определиться с основными характеристиками будущего дома: площадью, этажностью, расположением и решить другие вопросы. Зато у застройщика появляется возможность самостоятельно выбрать:

- месторасположение дома на земельном участке;
- планировку дома с учетом потребностей своей семьи;
- стиль, архитектурные решения будущего дома и цветовую гамму фасадов;
- строительные и отделочные материалы, инженерное оборудование.

Все это позволяет человеку реализовать творческий потенциал, воплотить в жизнь идеи и желания, а значит – построить дом своей мечты!

В пользу строительства говорит и законодательство: процесс строительства существенно упростился. До 2031 года в случае наличия у гражданина зарегистрированного права на земельный участок никаких разрешительных документов оформлять не требуется. После окончания строительства достаточно обратиться в МФЦ с техническим планом и паспортом. Такой порядок называют «дачной амнистией».

Однако отсутствие необходимости оформления разрешительных документов не снимает с гражданина обязанности строительства в соответствии с действующим законодательством. Гражданину необходимо самостоятельно изучить Градостроительный и Земельный кодексы, правила землепользования и застройки и другие нормативные документы. С целью облегчения данного процесса и было создано пособие «Строим дом вместе с МФЦ». В нём представлены все этапы строительства: от выбора земельного

участка до государственной регистрации права на возведенный объект недвижимости. Надеемся, оно станет надежным помощником на Вашем пути по строительству дома мечты!

## **1. КАТЕГОРИЯ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА.**

В градостроительном и земельном законодательстве существуют два основных понятия, которые имеют отношение к тому, что можно строить на земельном участке, — это категория земель и вид разрешенного использования (далее ВРИ). В нашей стране из всех категорий земель наибольшую долю занимают две: земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов. Для строительства частного жилого дома участок должен быть для индивидуального жилищного строительства (далее ИЖС), личного подсобного хозяйства (далее ЛПХ) на землях населенных пунктов или для садоводства. Вместе с тем, если земельный участок имеет вид разрешенного использования для ЛПХ и относится к землям сельскохозяйственного назначения, возведение объектов капитального строительства на таком участке будет противоречить уставленным законом нормам.

Рассмотрим плюсы и минусы каждого из трех вариантов земель, пригодных для жилых застроек.

| Категория земель/<br>Вид разрешенного<br>использования                                   | ПЛЮСЫ                                                                                             | МИНУСЫ                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Земли населенных пунктов/<br><br>для индивидуального<br>жилищного строительства<br>(ИЖС) | Гарантии<br>централизованного<br>водоснабжения,<br>электричества<br><br>Удобная<br>инфраструктура | Самые дорогие<br>участки                                                    |
| Земли населенных пунктов/<br><br>для ведения личного<br>подсобного хозяйства<br>(ЛПХ)    | Участки дешевле<br>чем ИЖС<br><br>Налоги ниже                                                     | Зачастую<br>необходимость<br>самостоятельного<br>проведения<br>коммуникаций |

|                                                     |                                                                                                           |                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | Возможность заниматься приусадебным хозяйством                                                            |                                                                                                                                |
| Земли сельхозназначения/<br>для ведения садоводства | <p>Самые дешевые участки</p> <p>Хорошая экология</p> <p>Живописная местность</p> <p>Плодородная земля</p> | <p>Проведение коммуникаций затруднено</p> <p>Возможны сложности прокладкой инфраструктур</p> <p>Регулярные членские взносы</p> |

Многие люди опасаются покупать участки на землях сельхозназначения, но если они предназначены «для ведения садоводства» и если это допускается правилами землепользования и застройки (далее ПЗЗ), то там можно построить дом ничем не хуже, чем на земельном участке с категорией земли населенных пунктов и ВРИ ИЖС.

Дополнительным преимуществом строительства на участке с ВРИ ИЖС была возможность использования материнского (семейного) капитала, теперь материнский капитал можно использовать и на участках с ВРИ «для ведения садоводства».

В сельской местности земли населённых пунктов с ВРИ «личное подсобное хозяйство» - это самый оптимальный вариант: практически ИЖС, но можно также разводить скот и выращивать садовые культуры на приусадебном участке. Тем более, что в Оренбургской области большое число земельных участков, пригодных для строительства ИЖС имеют именно этот вид разрешенного использования.

ПОДВЕДЕМ ИТОГ:

1. Категория и вид земельного участка – важные характеристики, которые обязательно нужно учесть перед выбором земельного участка для строительства.

2. При планировании строительства индивидуального жилого дома необходимо выяснить, подходит ли категория и вид разрешенного использования выбранного земельного участка для строительства жилого дома.

3. Земли населенных пунктов, пожалуй, лучшая категория земель для строительства жилого дома, а вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства – наиболее оптимальный и распространенный вариант в сельской местности.

## **2. КАК УЗНАТЬ КАТЕГОРИЮ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?**

Если перед началом строительства предстоит покупка земельного участка, лучше выяснить его категорию и ВРИ еще до начала сделки, иначе деньги могут быть вложены не туда. Узнать категорию земли, вид разрешенного использования зарегистрированного земельного участка проще всего в режиме онлайн на сайте Росреестра, воспользовавшись сервисом «Публичная кадастровая карта» или заказав выписку из единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) в МФЦ.

### **2.1. Используем сервис «Публичная кадастровая карта»**

Сервис <https://pkk.rosreestr.ru/> «Публичная кадастровая карта» - это графическое отображение территории Российской Федерации с размещенными на ней объектами недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН. С поступлением в государственный реестр новых сведений также обновляются данные публичной кадастровой карты. Это позволяет

оперативно отслеживать изменения на рынке недвижимости и располагать актуальными общедоступными сведениями ЕГРН.

Пользователи сервиса «Публичная кадастровая карта» могут узнать не только категорию и вид разрешенного использования земельного участка, но и его кадастровый номер, кадастровую стоимость, получить сведения о форме собственности, назначении, площади.

Пользоваться возможностями сервиса могут все заинтересованные лица. Искать объект недвижимости на карте можно как вручную, с помощью компьютерной мыши и управления масштабом карты, так и задав параметры поиска в системе. Например, чтобы получить сведения об объекте, достаточно создать поисковый запрос по кадастровому номеру или адресу объекта. Сведения ЕГРН, представленные на сервисе «Публичная кадастровая карта», являются общедоступными и предоставляются пользователям на безвозмездной основе.

## **2.2. Заказываем выписку из ЕГРН в МФЦ**

Чтобы обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью закажите выписку из ЕГРН. Располагая данными из ЕГРН можно предупредить мошенничество при приобретении, аренде, наследовании земельного участка. С помощью выписки из ЕГРН можно проверить, кто является собственником земельного участка, убедиться, что на нем отсутствует обременение или уточнить его технические характеристики.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, являются общедоступными и предоставляются по запросу любых лиц.

Из всего разнообразия выписок из ЕГРН рекомендуем заказать выписку об объекте недвижимости, ещё её называют «расширенной». При личном обращении в многофункциональный центр за выпиской из ЕГРН независимо от места нахождения объекта недвижимости должен быть предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя (его представителя). При

представлении запроса представителем к такому запросу прилагается надлежащим образом оформленная доверенность. Для получения выписки из ЕГРН необходимо заполнить заявление о предоставлении информации и внести плату. Размер платы зависит от вида запрашиваемой информации, формы предоставления сведений (на бумажном носителе или в виде электронного документа), статуса заявителя (физическое или юридическое лицо). Помимо МФЦ, выписку из ЕГРН можно заказать через «Электронные услуги и сервисы Росреестра» и Портал Госуслуг.

#### ПОДВЕДЕМ ИТОГ:

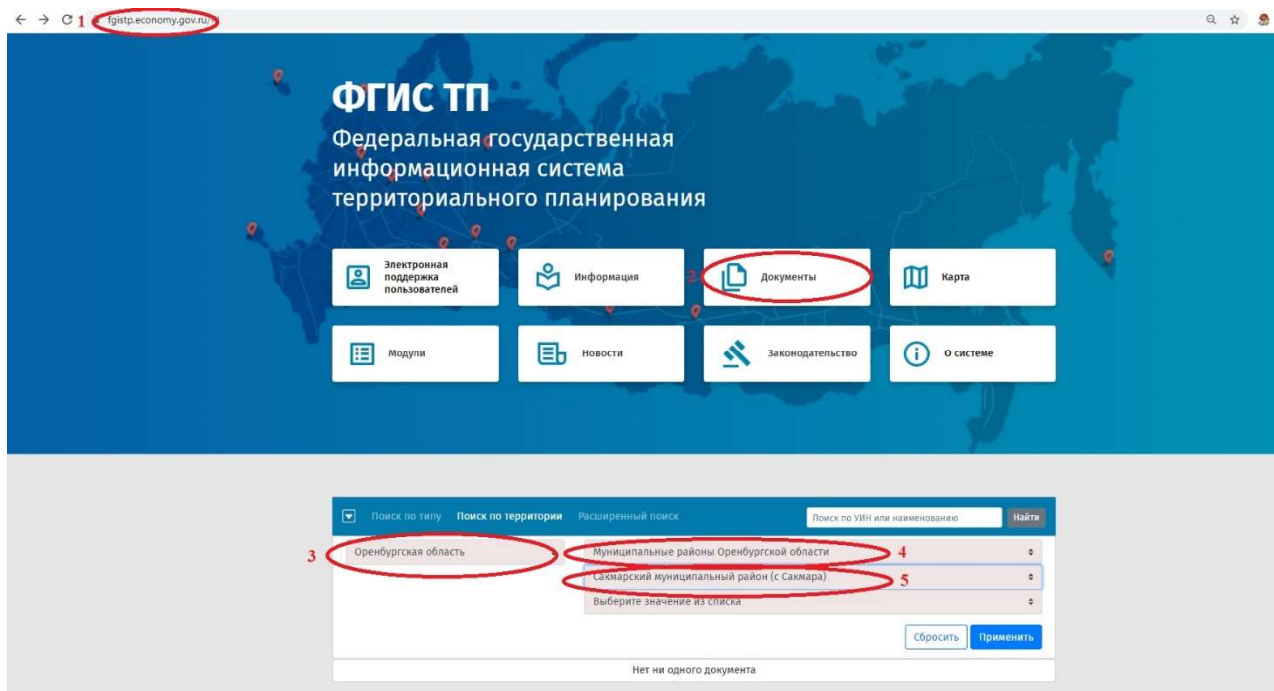
1. Узнать категорию и вид разрешенного использования земельного участка можно самостоятельно, воспользовавшись сервисом «Публичная кадастровая карта».
2. Информацию о категории и виде земельного участка, а также о его характеристиках можно получить, заказав выписку из ЕГРН в МФЦ.

### **3. ПЛАНИРУЕМ РАСПОЛОЖЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ: УЧИТЫВАЕМ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

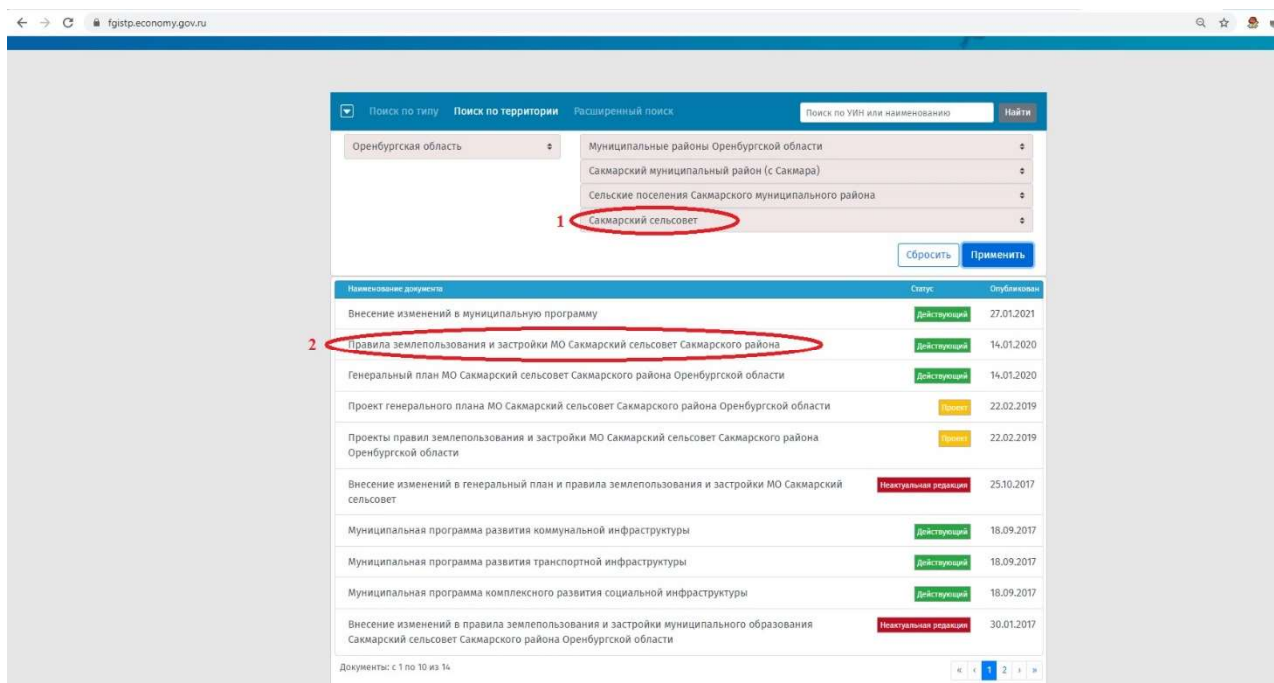
Перед приобретением земельного участка стоит определить, впишется ли планируемый Вами будущий дом в его размеры. Дело в том, что в каждом муниципальных образований утвержден документ, согласно которому жилой дом должен быть построен с соблюдением отступов от границ земельного участка. Этот документ называется Правила землепользования и застройки. Помимо отступов, ПЗЗ содержит информацию о максимальной этажности планируемого к строительству объекта недвижимости, максимальных и минимальных размерах земельного участка и другую информацию. Информацию из ПЗЗ можно получить самостоятельно, изучив указанный документ. Также, в случае, если Вы уже являетесь собственником земельного участка или Вы взяли в аренду земельный участок под строительство жилого дома, Вы можете обратиться в МФЦ и получить градостроительный план на него.

#### **3.1. Изучаем правила землепользования и застройки**

Для того, чтобы верно спланировать расположение жилого дома на земельном участке, можно ознакомиться с актуальной версией Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) того муниципального образования, на территории которого располагается интересующий Вас земельный участок. Вся актуальная информация размещена на ФГИС ТМ по адресу в сети Интернет: <https://fgistp.economy.gov.ru/>. Для начала нужно выбрать субъект Российской Федерации и тип муниципального образования, затем конкретное муниципальное образование. Приведем пример для муниципального образования Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области:

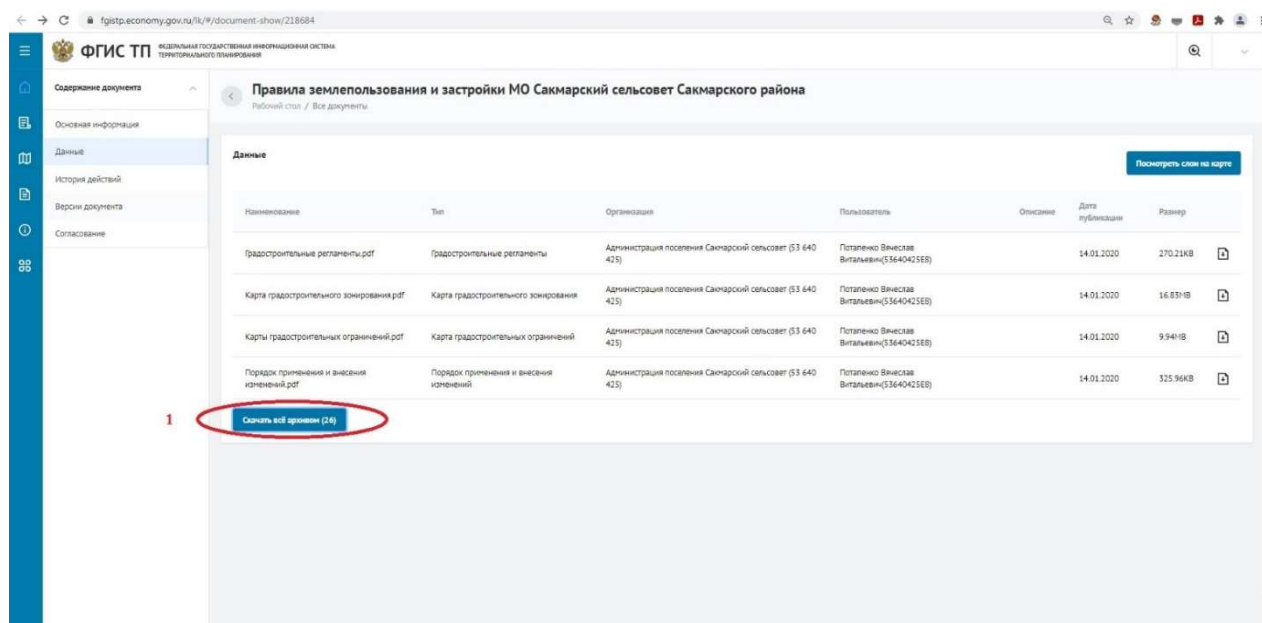


После можно выбрать тип документа. Интересующая информация размещена в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ):



Необходимо пользоваться только действующей редакцией документа. При нажатии на документ открывается окно для его скачивания. Правила

землепользования и застройки могут быть в нескольких томах. В данном случае необходимая информация размещена во втором томе:



Теперь можно ознакомиться с предельными размерами и предельными параметрами земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования:

| Правила землепользования и застройки МО <u>Дмитриевский</u> сельсовет                                                              |      |                                             |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------|---|
|                                                                                                                                    |      | неблизкости                                 |   |
|                                                                                                                                    |      | Отдельно стоящий<br><u>односемейный дом</u> |   |
| <b>Предельные параметры земельных участков</b>                                                                                     |      |                                             |   |
| - Минимальная площадь                                                                                                              | кв.м | 600                                         |   |
| - Максимальная площадь                                                                                                             | кв.м | 1500                                        |   |
| - Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы                                                                                    | м    | 12                                          |   |
| <b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>                                                         |      |                                             |   |
| - Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м    | 5                                           |   |
| - Минимальный отступ от красной линии проездов                                                                                     | м    | 3                                           |   |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома                                                                 | м    | 3                                           |   |
| - Минимальный отступ строений от задней границы участка                                                                            | м    | по сложившейся застройке, но не менее 1     | м |
| - Максимальная высота строений (до конька крыши)                                                                                   | м    | 12                                          |   |

В представленном примере осуществлен поиск характеристик предельных параметров разрешенного использования и предельных размеров земельных участков, расположенных в муниципальном образовании Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области. Сравнительная характеристика предельных параметров разрешенного использования и предельных размеров земельных участков, расположенных в различных муниципальных образованиях Сакмарского района представлена в Приложении №1. Для жителей иных муниципальных образований области рекомендуем обратить внимание на характеристики, представленные в приложении:

- минимальная и максимальная площадь земельного участка;
- минимальная ширина участка вдоль фронта улицы;
- минимальные отступы строений;
- максимальная высота строений (до конька крыши);
- предельное количество этажей.

Именно данные характеристики имеют особое значение самостоятельном изучении Правил землепользования и застройки.

Если на этапе планирования расположения жилого дома на земельном участке и учета предельных параметров разрешенного строительства Вы точно знаете, на каком земельном участке будете строить, предлагаем Вам заказать градостроительный план данного земельного участка. Порядок выдачи градостроительного плана описан в разделе 6.

#### ПОДВЕДЕМ ИТОГ:

1. В каждом муниципальном образовании утверждены правила землепользования и застройки, согласно которым жилой дом должен быть построен с соблюдением предельных параметров разрешенного использования и предельных размеров земельных участков.

2. Узнать информацию из ПЗЗ можно самостоятельно, изучив правила землепользования и застройки, размещенные на сайте ФГИС ТП или

обратившись в МФЦ за выдачей градостроительного плана (в случае наличия прав на земельный участок).

#### **4. ПРИОБРЕТАЕМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ?**

Оформить сделку купли-продажи земельного участка и зарегистрировать переход права собственности на участок от продавца к покупателю Вы можете в МФЦ.

Покупая земельный участок многие задаются вопросами: как проверить чистоту сделки с недвижимостью, а именно - наличие обременений или ограничений на интересующем объекте недвижимости. Любой участок могут «накрывать» зоны с особыми условиями использования территории (ЗООУИТ): охранные, санитарно-защитные, водоохранные, зоны охраны памятников истории и культуры. Вся эта информация в доступном и понятном виде будет представлена в выписке из ЕГРН. Данные о наличии обременений на земельный участок (залога, ареста, запретов и ограничений) обязательно должны быть указаны в тексте договора купли-продажи.

Далее необходимо проанализировать полученные сведения. Если все в порядке, и планируемый к строительству дом можно будет разместить на земельном участке с учетом всех ограничений, переходим дальше.

Вся процедура совершения сделки по отчуждению участка земли, от момента согласования условий до государственной регистрации, состоит из следующих этапов:

- Определение взаимной заинтересованности в сделке путем изучения спроса и предложения на рынке оборота земли;
- Согласование существенных условий предстоящей сделки (предмет договора, цена договора и порядок расчетов, порядок передачи участка покупателю, наличие или отсутствие ограничений (обременений) в отношении участка;

- Составление и подписание договора купли-продажи с учетом требований к его форме. Договор может быть составлен сторонами самостоятельно либо при помощи услуг профессионального юриста (МФЦ не предоставляет услуги и помощь в составлении самого соглашения между сторонами, поэтому договор купли-продажи составляется заранее);
- Подача заявления о государственной регистрации договора купли-продажи через МФЦ или нотариуса;
- Получение сторонами договора выписки из ЕГРН, подтверждающей регистрацию права за покупателем.

Для совершения сделки купли-продажи земельного участка и ее государственной регистрации потребуются сдать в МФЦ следующие документы:

1. заявление о регистрации перехода права собственности продавца и регистрацию права собственности у покупателя. Данный документ заполняется специалистом МФЦ при непосредственном обращении в МФЦ;
2. договор купли-продажи земельного участка. В данном документе сторонами будут сформулированы все условия сделки отчуждения земли. Составляется минимум в одном экземпляре. Рекомендуем оформить два экземпляра - по одному для каждой из сторон;
3. документы, подтверждающие полномочия сторон сделки. В качестве таких документов признаются паспорта, а также иные документы, удостоверяющие личность;
4. при необходимости правоустанавливающие документы на земельный участок. В отношении объектов, зарегистрированных до 15.07.2016 года таким документом будет являться свидетельство о государственной регистрации права собственности, начиная с 15.07.2016 года – выписка из ЕГРН, подтверждающая факт регистрации права собственности;
5. нотариально заверенное согласие супруга/супруги продавца на отчуждение участка, если он был приобретен в период брака;

За регистрацию права покупатель оплачивает госпошлину. Во всех МФЦ Оренбургской области госпошлину можно оплатить на терминале оплаты непосредственно в самом многофункциональном центре.

Срок оформления договора купли-продажи в МФЦ в простой письменной форме – в течение 9 рабочих дней, если договор был заверен нотариусом – в течение 5 рабочих дней.

#### ПОДВЕДЕМ ИТОГ:

1. Для приобретения земельного участка потребуется подготовить договор и вместе со всеми участниками сделки, а также необходимыми документами посетить ближайший МФЦ для её регистрации.

## 5. БЕРЕМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В АРЕНДУ

В настоящее время наиболее часты вариант аренды земельного участка – это заключение договора аренды с муниципальным образованием (Администрацией). Срок, на который может быть заключен договор аренды, в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства – 20 лет.

Как можно арендовать землю у Администрации?

| № п/п | Вариант                                                                                                                      | Для каких земельных участков подходит                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Стать победителем аукциона на право заключения договора аренды, который организуется по инициативе Администрации или граждан | Для земельных участков, которые имеют границы и отображаются на публичной кадастровой карте      |
| 2     | Стать победителем аукциона на право заключения договора аренды, который организуется по инициативе граждан                   | Для земельных участков, которые имеют границы и отображаются на публичной кадастровой карте      |
| 3     | Заключить договор аренды в упрощенном порядке                                                                                | Для земельных участков, которые не имеют границ и не отображаются на публичной кадастровой карте |

Далее рассмотрим варианты аренды:

**Вариант №1 — аренда через аукцион по инициативе Администрации.**

На территории Оренбургской области во всех муниципальных образованиях приняты Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), соответственно все населенные пункты разделены на зоны согласно видам разрешенного использования. Следовательно, все участки под

индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), которые Администрация выставляет на аукцион — уже согласованы и сформированы. Чтобы найти муниципальный земельный участок, предназначенный для сдачи в аренду, нужно отслеживать информацию о предстоящих аукционах в местных газетах и на сайте муниципалитета. Кроме того, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте торгов Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Когда подходящий для аренды земельный участок будет найден, вам останется только подать заявление на участие в аукционе и внести задаток.

### **Вариант №2 — аренда через аукцион по инициативе граждан**

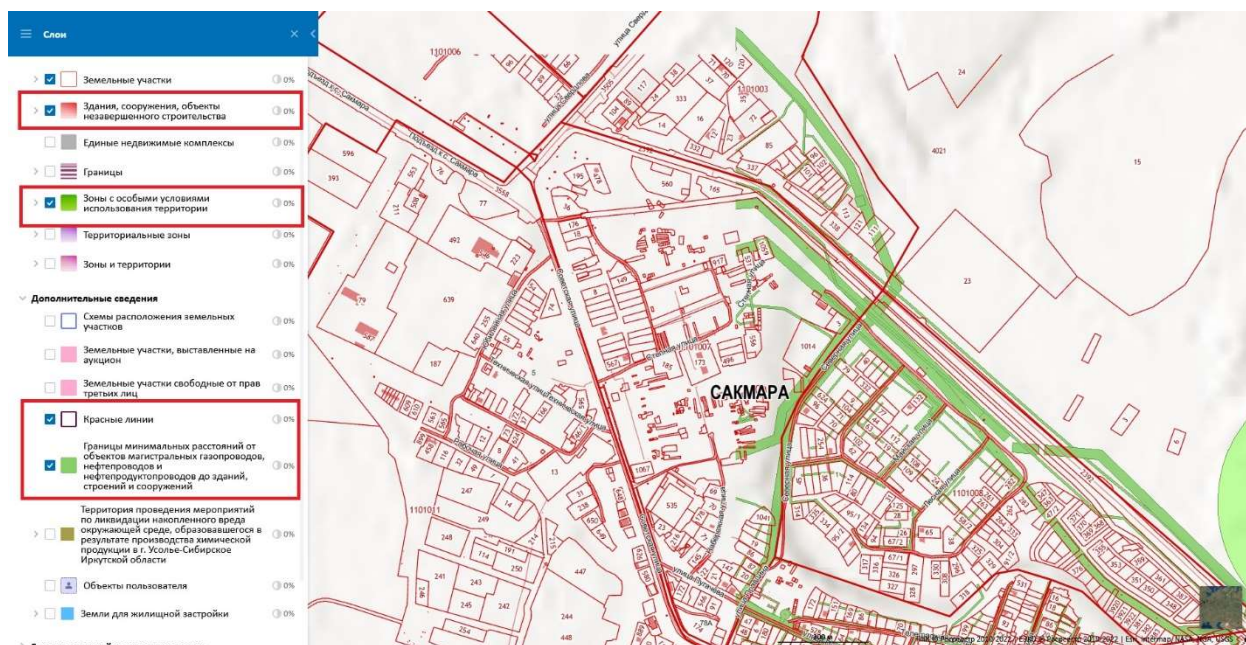
В отличие от Варианта №1, инициатором аукциона здесь выступает не Администрация, а сам гражданин. Ниже описана последовательность необходимых действий.

Шаг 1 — найти муниципальный земельный участок на кадастровой карте. Вас должны интересовать только земельные участки, которые уже стоят на кадастровом учете и отображаются на публичной кадастровой карте Росреестра. Собственником таких участков должен являться либо муниципалитет, либо государство (публичная собственность). Искать свободные земельные участки в публичной собственности придется самостоятельно на публичной кадастровой карте. Для этого откройте публичную кадастровую карту Росреестра по адресу <https://pkk.rosreestr.ru/>. Используйте кнопки «+ -» в правом нижнем углу, либо колесо мыши, чтобы найти интересующий Вас населенный пункт. Выбирать рекомендуем земельные участки без каких-либо строений и обременений. Для этого нажмите кнопку «Слои» в правом верхнем углу и поставьте галочки напротив:

- Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (при наличии будут отмечены красным цветом внутри границ земельного участка).

Как правило, у таких строений есть собственник и арендовать землю не получится.

- Зоны с особыми условиями использования территорий (отмечены светло-зеленым цветом) - зоны, где, как правило, запрещено строительство;
- Красные линии. Это границы территориальных делений, за которые земельный участок не должен «заступать»;
- Границы минимальных расстояний от объектов магистральных газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов до зданий, строений и сооружений (зеленый цвет) - те самые обременения, которые запрещают строительство в рамках границ инфраструктурного объекта.



Когда подходящий земельный участок найден, кликните по нему левой кнопкой мыши и перейдите во вкладку «Услуги». Далее выберите «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»:



Необходимо выбрать тип поиска «Поиск по адресу и кадастровому номеру», ввести символы с картинки, кадастровый номер объекта и нажать на кадастровый номер объекта

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Выберите тип поиска: Поиск по адресу и кадастровому номеру

Введите символы с картинки\*:  Введите символы

Обновить картинку

Адрес или кадастровый номер: Оренбургская область, Сахмарский район, с. Сахмара, ул. Советская, 49

Найдено результатов: 1

| Кадастровый номер        | Адрес                                                                 | Вид объекта недвижимости |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>56:25:1101011:509</b> | Оренбургская область, Сахмарский район, с. Сахмара, ул. Советская, 49 | Земельный участок        |

Среди полученной информации необходимо обратить внимание на «Права и ограничения».

| Характеристики объекта                              |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение)                              | Оренбургская область, Сакмарский район, с.Сакмара, ул. Советская, 49                                                                                         |
| Площадь, кв.м                                       | 854                                                                                                                                                          |
| Категория земель                                    | Земли населенных пунктов                                                                                                                                     |
| Вид разрешенного использования                      | Для размещения административных зданий                                                                                                                       |
| Сведения о кадастровой стоимости                    |                                                                                                                                                              |
| Кадастровая стоимость (руб)                         | 529231.71                                                                                                                                                    |
| Дата определения                                    | 01.01.2020                                                                                                                                                   |
| Дата внесения                                       | 02.12.2020                                                                                                                                                   |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях)     |                                                                                                                                                              |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Постоянное (бессрочное) пользование<br>№ 56-56/015-56/015/070/2015-1/1<br>от 20.02.2016<br>Собственность<br>№ 56-56/015-56/015/104/2016-2/1<br>от 08.02.2016 |

У данного участка права установлены (собственность и постоянное бессрочное пользование). Значит придется искать новый земельный участок, у которого в поле «Права и ограничения» указано — «Данные отсутствуют» или «Публичная» и отсутствуют какие-либо ограничения в обороте.

Шаг 2 — убедиться, что участок находится в публичной собственности. Когда земельный участок с указанными выше параметрами будет найден, необходимо документально убедиться в отсутствии частного собственника или арендатора. Для этого можно обратиться в многофункциональный центр для получения выписки из единого государственного реестра. Если в полученной выписке в соответствующем разделе указано, что «Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют», значит земельный участок находится в публичной (государственной) собственности и не имеет частного собственника или арендатора.

Шаг 3 — выехать на участок. Когда свободный муниципальный земельный участок будет найден, советуем осмотреть его на местности. На территории не должно быть бесхозных построек, трансформаторных подстанций, ЛЭП, трубопроводов отопления, газопроводов и других обременений. Проверьте наличие технической возможности подключения к существующим инженерным сетям, что особенно важно для ИЖС. Если участок вам подходит — отправляемся в Администрацию.

Шаг 4 — подать заявление в администрацию на проведение аукциона. Условия проведения торгов и список необходимых для участия в аукционе документов необходимо уточнить в администрации. В соответствии с пп.9 п.4 ст. 39.11 ЗК РФ срок принятия решения Администрацией о проведении аукциона составляет два месяца.

Шаг 5 — выиграть аукцион на право аренды земельного участка. Что бы стать участником аукциона нужно внести задаток на предоставленные Администрацией реквизиты. Задаток равен начальной ставке арендной платы. На аукционе побеждает тот, кто предложит максимальную ставку ежегодной арендной платы. Как правило, начальная ставка аренды составляет 0,3-1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, а шаг торгов равен 3% от начальной ставки аренды. Ознакомиться с прошедшими аукционами на заключение договора аренды земельного участка можно на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Шаг 6 — заключить договор аренды земельного участка. После аукциона его результаты заносятся в протокол. В нем указываются описание участка, имя победителя, размер арендной платы и др. Задатки участникам возвращают в течение трех дней после проведения аукциона. С победителем торгов заключают договор аренды. Администрация самостоятельно регистрирует договор, Ваше участие при подаче заявление на регистрацию не обязательно.

### **Вариант №3 - аренда в упрощенном порядке**

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов определены ст. 39.6 Земельного кодекса. Упрощенный порядок аренды применим в отношении только некоторых категорий граждан.

### **ПОДВЕДЕМ ИТОГ:**

Не обязательно приобретать земельный участок для строительства

жилого дома, можно взять его в аренду у Администрации сроком до 20 лет. Для этого необходимо выиграть аукцион, организованный по Вашей инициативе или по инициативе Администрации, или, в некоторых случаях, воспользоваться упрощенным порядком.

## **6. ЗАКАЗЫВАЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН В МФЦ**

После приобретения или взятия в аренду земельного участка необходимо определиться с основными параметрами разрешенного строительства и предельными параметрами разрешенного использования указанного земельного участка. Сделать это можно, подав в МФЦ заявление на оказание услуги по выдаче градостроительного плана земельного участка.

Для получения муниципальной услуги потребуются следующие документы:

- 1) заявление;
- 2) документы, удостоверяющие личность гражданина (не требуются в случае, если представление документов осуществляется в электронном виде);
- 3) копия доверенности (в случае, если заявление подаётся представителем).

Иные документы находятся в распоряжении органов власти и могут предоставлены заявителем по собственному желанию.

Срок оказания данной услуги - 14 рабочих дней со дня получения заявления Уполномоченным органом. По результатам оказания услуги Вы получаете градостроительный план в виде выписки из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.

## **7. ПОДАЕМ УВЕДОМЛЕНИЕ О ПЛАНИРУЕМОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Ранее законодательством Российской Федерации было предусмотрено получение разрешения на строительство жилого дома. Затем порядок изменился и для того, чтобы начать строительство жилого дома, гражданин должен был уведомить о начале такого строительства орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее Уполномоченный орган) или МФЦ. Для направления уведомления можно обратиться в многофункциональный центр того муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок.

Характерно то, что в уведомлении должны были быть указаны кроме сведений о застройщике (ФИО, паспортные данные, местоположении земельного участка (адрес, кадастровый номер), виде разрешенного использования участка и строящегося жилого дома, о правах застройщика на земельный участок еще и другие сведения:

- о параметрах строящегося объекта с указанием отступов от границ земельного участка;
- о факте, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости с приложением документов, подтверждающих указанные сведения.

Рекомендуем подать два экземпляра уведомления о планируемом строительстве. В ответ на указанное уведомление Уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней направляет заявителю уведомление о соответствии, либо несоответствии указанных в уведомлении параметров жилого дома установленным параметрам, и допустимости, либо недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на данном земельном участке.

Ранее, только получив согласие Уполномоченного органа, застройщик мог начать строительство жилого (садового) дома. Однако в декабре прошлого года произошли изменения, согласно которым до 01.03.2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Таким образом, по новым правилам для того, чтобы стать полноправным собственником вновь построенного объекта индивидуального жилищного строительства, требуется представить в МФЦ только технический план, декларацию на объект и документы, подтверждающие права собственности на земельный участок.

Несмотря на отсутствие обязанности направления уведомлений о планируемом строительстве до 01.03.2031 года, если в указанный срок строительство жилого дома не будет завершено и, соответственно, не осуществлена постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права, при дальнейшем оформлении построенного жилого дома могут возникнуть трудности. В связи с чем, настоятельно рекомендуем соблюсти уведомительный порядок при строительстве жилого дома.

#### ПОДВЕДЕМ ИТОГ:

Для направления уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства достаточно обратиться в МФЦ с паспортом и правоустанавливающими документами на земельный участок.

## **8. ОБРАЩАЕМСЯ ЗА ПОДГОТОВКОЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА**

Технический план можно делать после окончания основных строительных работ, когда есть закрытый контур дома — с крышей, окнами, дверью и внутренними перегородками помещений. Внешняя и внутренняя отделка дома, наличие электропроводки, водопровода и канализации не имеют значения.

Технический план необходим, чтобы поставить дом на кадастровый учет и оформить в собственность. Подготовить его самостоятельно нельзя, для его оформления потребуется обратиться к кадастровому инженеру, который состоит в саморегулируемой организации. Он выйдет на объект, осуществит необходимые замеры, подготовит декларацию об объекте недвижимости и запишет технический план на диск.

Сроки выполнения работ по подготовке технического плана, а также их стоимость зависят от конкретного кадастрового инженера и не регулируются государством.

## **9. ПОДАЕМ УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

После окончания строительства жилого дома о обращении к кадастровому инженеру застройщику необходимо уведомить Уполномоченный орган об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства путем направления уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. Для направления уведомления можно обратиться в многофункциональный центр того муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок. В уведомлении об окончании строительства отражаются основные характеристики возведенного дома.

Для получения муниципальной услуги представляются документы:

- 1) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- 2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;
- 3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;
- 4) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 5) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструированный объект индивидуального жилищного

строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Муниципальная услуга предоставляется без взимания государственной пошлины. Срок предоставления услуги – не более 7-ми рабочих дней. Результатом предоставления муниципальной услуги является: 1) направление уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности; 2) направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Однако, как было указано в разделе 7, до 01.03.2031 года направление уведомления об окончании строительства не является обязательным. Его подача может потребоваться при подготовке документов для оформления «Сельского дома» и т.д.

#### ПОДВЕДЕМ ИТОГ:

Для направления уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства достаточно обратиться в МФЦ с паспортом и техническим планом.

## **10. СТАВИМ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРИРУЕМ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ**

В настоящее время первичная постановка на кадастровый учет построенного объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией права на него. Если вы использовали упрощенный порядок «дачной амнистии» и не направляли уведомления в Администрацию, для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации достаточно обратиться в МФЦ с паспортом и техническим планом, записанным на диск. Если же Вы направляли уведомления, их, а также уведомления о соответствии нужно будет приложить к вышеуказанным документам.

За регистрацию права собственности на индивидуальный жилой дом предусмотрена госпошлина в размере 2000 рублей. Вы сможете оплатить её в МФЦ, сразу после подачи заявления.

Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на жилой дом составляет двенадцать рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления. Однако в связи с переходом на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром, фактический срок может быть меньше.

## 11. ПРИСВАИВАЕМ ПОЧТОВЫЙ АДРЕС

Если Вы ранее не обращались за присвоением адреса, у зарегистрированного дома в графе местоположение будет указано «относительно ориентира». Чтобы присвоить адрес построенному дому, необходимо подать заявление в орган местного самоуправления, на территории которого он находится (далее Администрация сельсовета). К заявлению нужно приложить выписку из ЕГРН, копию паспорта, доверенность (если обращается представитель). По результатам обращения Администрация сельсовета выдаст постановление о присвоении адреса объекту недвижимости.

Затем необходимо дождаться, что бы информация об адресе обновилась в Федеральной информационной адресной системе. Проверить это можно по адресу <https://fias.nalog.ru>, а затем обратиться в многофункциональный центр с заявлением о внесении сведений в ЕГРН (в части изменения адреса), приложив паспорт и постановление о присвоении адреса.

Также присвоить адрес можно на этапе подготовки технического плана. В этом случае кадастровый инженер учтет данные об адресе в составе характеристик объекта недвижимости, и по результатам постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права Вы получите выписку из ЕГРН, где в графе местоположение будет указан почтовый адрес.

## **12. ВЫКУПАЕМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В АРЕНДЕ**

Согласно действующему законодательству исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. При этом, согласно п.2 ст. 39.3 Земельного кодекса РФ, выкуп земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, осуществляется без проведения торгов.

Соответственно, если на арендованном земельном участке построен жилой дом, чтобы выкупить арендованный участок, собственник жилого дома с зарегистрированным на него правом собственности должен просто обратиться в Администрацию с заявлением о его выкупе.

Цена, по которой можно приобрести данный участок, составляет определенный процент от его кадастровой стоимости.

Таким образом, если Вы построили жилой дом на земельном участке, находящемся в аренде, Вы, как собственник, имеете право выкупить арендованный участок. Для этого достаточно обратиться в Администрацию с заявлением о его выкупе.

### **13. НЕМНОГО О ФИНАНСАХ. СТРОИМ ДОМ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА**

Действующим законодательством предусмотрена возможность строительства индивидуального жилого дома с использованием средств материнского (семейного) капитала (далее МСК). Для начала, необходимо оформить в собственность земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства. Сегодня разрешено строить дом за счет средств МСК и на садовом участке при условии, что участок должен находиться в жилой зоне, а дом должен быть предназначен не для временного, а для постоянного проживания.

Построить жилой дом с использованием материнского (семейного) капитала можно как своими силами, так и с привлечением подрядчика. Использовать средства капитала по этому направлению могут семьи, в которых ребенку исполнилось три года. Исключение – использование ипотечных кредитов – в этом случае распоряжаться можно в любое время после оформления сертификата.

То есть после достижения ребенком возраста 3 лет, оформления в собственность земельного участка, направления уведомления о планируемом строительстве, можно подать заявление в МФЦ на распоряжение средствами МСК, указав банковские реквизиты для перечисления средств.

В случае положительного решения Пенсионный фонд перечислит средства на строительство дома в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения на указанный счет: в полном объеме подрядной организации (если Вы воспользуетесь ее услугами) или на Ваш счет (если Вы будете осуществлять строительство собственными силами).

При этом никакие дополнительные документы к заявлению не требуются, так как необходимые сведения специалисты ПФР запросят самостоятельно в рамках межведомственного взаимодействия.

Средства могут быть получены в два этапа. Первый этап - материнский капитал перечислят на начало строительства в размере 50% от его общей суммы. Остальную сумму можно будет получить через 6 месяцев при условии подтверждения факта проведенных основных работ по строительству объекта (акт освидетельствования проведения основных работ по строительству).

Если семья решила построить дом с привлечением кредитных средств, то заявление можно подать непосредственно в банке, в котором открывается кредит. Затем банк уже направляет заявление и сведения о кредитном договоре в ПФР для принятия решения.

Кроме того, средства капитала можно потратить и на компенсацию уже произведенных затрат на строительство. Право собственности на такие объекты недвижимости должно быть оформлено не ранее 1 января 2007 года, когда вступил в силу Закон о материнском капитале.

**Памятка по строительству индивидуального жилого дома собственными силами с привлечением средств материнского капитала:**

1. Оформите право собственности на земельный участок под будущим домом через многофункциональный центр.
2. Подайте уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, оформленное на владельца сертификата или его супруга, в МФЦ.
3. Подайте заявление на распоряжение 50% средств МСК удобным для Вас способом: через МФЦ, портал Госуслуг или Социальный фонд.
4. По истечении 6 месяцев со дня первоначального направления 50 % средств (по результатам реализации второго пункта) получите в Уполномоченном органе документ, подтверждающий проведение основных работ по строительству жилья.
5. Подайте заявление на второй этап распоряжения средствами МСК удобным для Вас способом: через МФЦ, портал Госуслуг или Пенсионный фонд.
6. После окончания строительства подайте соответствующее уведомление о завершении строительства в МФЦ.
7. Заключите соглашение об определении долей, в котором необходимо

прописать, какие доли в общей собственности будут у Вас, Вашего супруга и детей.

8. Обратитесь на регистрацию права по указанному соглашению и получите по итогам регистрации выписки из ЕГРН.

### Источники информации

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ

Сравнительная характеристика предельных размеров и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, расположенных в различных муниципальных образованиях на примере Сакмарского района Оренбургской области

| Наименование сельсовета/вид разрешенного использования земельного участка     | Минимальная площадь, кв. м. | Максимальная площадь, кв. м. | Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы, м. | Минимальный отступ строений от красной линии улиц, м. | Минимальный отступ от красной линии проездов, м. | Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома, м. | Максимальная высота строений (до конька крыши), м. | Предельное количество этажей | Дата утверждения ПЗЗ |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>МО Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области</b>       |                             |                              |                                                   |                                                       |                                                  |                                                                      |                                                    |                              |                      |
| - вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства | 300                         | 2500                         | не уст.                                           | 5                                                     | 3                                                | 3                                                                    | не уст.                                            | 3                            | 22.03.2021           |
| - вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства    | 600                         | 2500                         | не уст.                                           | 5                                                     | 3                                                | 3                                                                    | не уст.                                            | 3                            |                      |
| <b>МО Беловский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области</b>         |                             |                              |                                                   |                                                       |                                                  |                                                                      |                                                    |                              |                      |
| - вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства | 600                         | 1500                         | 12                                                | 5                                                     | 3                                                | 3                                                                    | 12                                                 | 3                            | 26.02.2016           |

|                                                                                  |     |      |         |     |     |     |         |   |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|------|---------|-----|-----|-----|---------|---|------------|
| - вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства       | 600 | 1500 | 12      | 5   | 3   | 3   | 12      | 3 |            |
| <b>МО Белоусовский сельсовет<br/>Сакмарского района<br/>Оренбургской области</b> |     |      |         |     |     |     |         |   |            |
| - вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства    | 600 | 1500 | 12      | 5   | 3   | 3   | 12      | 3 | 26.12.2014 |
| - вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства       | 600 | 1500 | 12      | 5   | 3   | 3   | 12      | 3 |            |
| <b>МО Дмитриевский сельсовет<br/>Сакмарского района<br/>Оренбургской области</b> |     |      |         |     |     |     |         |   | 30.10.2014 |
| - вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства    | 600 | 1500 | 12 м    | 5 м | 3 м | 3 м | 12 м    | 3 |            |
| - вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства       | 600 | 1500 | 12 м    | 5 м | 3 м | 3 м | 12 м    | 3 |            |
| <b>МО Каменский сельсовет<br/>Сакмарского района<br/>Оренбургской области</b>    |     |      |         |     |     |     |         |   |            |
| - вид разрешенного использования: для индивидуального                            | 200 | 1200 | не уст. | 5   | 3   | 3   | не уст. | 3 | 16.06.2014 |





|                                                                                           |     |      |         |   |   |   |         |   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|---------|---|---|---|---------|---|------------|
| <b>Сакмарского района<br/>Оренбургской<br/>области</b>                                    |     |      |         |   |   |   |         |   |            |
| - вид разрешенного<br>использования: для<br>индивидуального<br>жилищного<br>строительства | 300 | 3000 | не уст. | 5 | 3 | 3 | не уст. | 3 | 21.11.2014 |
| - вид разрешенного<br>использования: для<br>ведения личного<br>подсобного хозяйства       | 300 | 3000 | не уст. | 5 | 3 | 3 | не уст. | 3 |            |
| <b>МО Украинский<br/>сельсовет<br/>Сакмарского района<br/>Оренбургской<br/>области</b>    |     |      |         |   |   |   |         |   |            |
| - вид разрешенного<br>использования: для<br>индивидуального<br>жилищного<br>строительства | 200 | 1200 | не уст. | 5 | 3 | 3 | не уст. | 3 | 30.06.2014 |
| - вид разрешенного<br>использования: для<br>ведения личного<br>подсобного хозяйства       | 200 | 1500 | не уст. | 5 | 3 | 3 | не уст. | 3 |            |