|  |
| --- |
| **Земля в собственность легко и просто с 1 марта 2015 года** |
| [ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ] |
| [Целью данного материала, заключается в том, чтобы доступным, для обывателя языком, донести, что такое преобразование земельных участков в собственность? Как это сделать, без потерь и лишней суеты?! Здесь вы можете получить информацию о том как можно будет приобрести участок земли в городах и селах. На каких основаниях, правилах и для всех категорий граждан. ] |

1.3.2015

**Эпиграф.**

**Здравствуйте!** Изменения законодательства в любой сфере, сразу становиться для нас не понятным и чем то пугающим. Смотря на все эти цифры, статьи и их написание, не имея юридического образования, человек начинает паниковать, и зачастую не старается, не только вникать, а даже связываться с законом. Тем более, не требует, положенного ему по закону.

Цель этого материала, заключается в том, чтобы доступным, для обывателя языком, донести, что такое преобразование земельных участков в собственность?! Как это сделать, без потерь и лишней суеты?! Раньше наши власти не умели и не хотели делиться. В России очень много земли, которая не используется по назначению, находясь в собственности государства. Приобретая ее, мы несем большие потери. Они связаны как с налогообложением, так и с колоссальными финансовыми вложениями. Не каждая семья может позволить себе купить участок. Как говорят, построить дом, посадить дерево! Это мечты?! Проблем нет у тех категорий людей, у кого большие связи и не малые деньги. Теперь представилась возможность, вместо каменных джунглей (городов), обрести счастье, дыша чистым воздухом и не бояться выпустить детишек во двор гулять. Я расскажу вам, как это лучше сделать, про все преимущества и недостатки.

Для сравнения, пройдемся по положениям в законе на сегодняшний день:

Во первых – участки свободной земли выставляют на аукцион, что бы их могли приобрести. Сейчас этот вопрос решают непосредственно власти на местах (самостоятельно), делать это или нет;

Во вторых – с момента подачи заявления на приобретение участка и до принятия решения, могут пройти даже годы. К тому же, нет гарантии, что вам не откажут, при этом, внятных объяснений дать не могут.

В третьих – После всех процедур мытарства, не стоит удивляться, что вас могут и не включить в очередь. Хотя сроки регистрации в реестре существуют, но так же с поправкой на ветер.

Исходя из выше сказанного, что мы имеем. Оббивая пороги кабинетов чиновников, потеря – нервов, времени, денег идя к неизвестному результату.

На протяжении 25-ти лет, государство следило за тем, как строятся отношения на рынке, касающиеся землевладения.Закон от 1 марта этого года, даст нам возможность вздохнуть и расправить крылья. Чиновник будет обязан выставить на торги свободные участки, всего лишь получив заявление от граждан. Исключением будут те участки, на которые претендует крупный застройщик, с целью благоустройства территорий. Установлены четкие правила торгов, приобретения в собственность либо в аренду. Что еще радует, если вдруг вам отказали в участке, причина будет понятна и обоснована.

Территория земли сельских и городских поселений, муниципалитетов, (не являющаяся государственной собственностью), переходит в их распоряжение. Теперь, для того чтобы получить землю в сельском или городском поселениях, не надо будет обращаться в райцентр. Преимущество в том, что будет максимально исключена коррупция, так как в поселениях люди только начнут этим заниматься, и не будет отработанной схемы подлогов. Поэтому вероятность получения результата решения вопроса велика. Изменения в законодательстве, позволит высвободить огромные площади земли под строительство простым гражданам, под жилые дома и дачные участки.

На какие же формы идет распределение земли? Товарищ Путин, это глава государства, значит и земля в его распоряжении государственная. Губернаторы краев и областей, распоряжаются землей субъектов РФ. Глава администрации города и района, муниципальной.

1. Глава.

**Какие же все–таки возможности кодекс о земле, дает разным категориям граждан?**

Соответственно в Кодексе обязательно будут прописаны права и обязанности всех категорий граждан. Поясню, в развернутом виде, что бы иметь понятия об данных категориях.

1. **Мы простые рабочие, являемся физическими лицами для государственных структур. Физическое лицо – это обычный среднестатистический гражданин страны.**

Физическое лицо имеет право приобрести участок земли по следующим правилам, заметьте все это без аукциона:

• Если на данном участке стоит здание, находящееся в собственности этого гражданина, при этом эксплуатируется в соответствии с законом, о праве пользования (работает статья 39.20 право собственника) и имеющим регистрацию.

• Арендованная земля может стать собственной, после 3-х лет исправного пользования. Заявление на покупку подать раньше, чем закончиться срок аренды.

• Приобретение под строительство жилого дома, садов, ведения сельского хозяйства.

Теперь поговорим о стоимости участка. Существует такое понятие, как «кадастровая стоимость». Она определяется путем исследования участка. Какую историю он несет, на сколько доступная местность подъезда к нему, ну и соответственно добыча воды. Радует, что данный закон в этом плане на нашей стороне, и стоимость участка не будет превышать кадастровую стоимость. Но, к сожалению, только в сельских поселениях. Ведь если взять, к примеру, пригород, то здесь кадастровая стоимость, в разы превышает сельскую. Власти, конечно, могут регулировать стоимость на местах, но делая ее только ниже. Рыночная же стоимость земли, на много ниже кадастровой. И из этого положения можно выйти. Взять для начала землю в аренду, построить на ней дом, а затем выкупить.Вот в одной из областях РФ установили нормальную цену для участков. Взяли кадастровую стоимость и отпилили от нее 15%, что составило 150 000 рублей. А после аренды, на выкуп придется всего 3%. Вот и думаешь, что выгодней, купить или арендовать?!

Попробуем получить землю без торгов, не только под выкуп, но и в аренду и в бесплатное пользование (безвозмездно). Это достаточно длительный и сложный процесс. Для начала берем территорию, и обозначаем план участка в кадастре. Схему желательно делать на бумажном носителе, если потребуется, то власти обязаны сами бесплатно перевести ее в электронный вид. Но надо понимать, что за процедуру межевания нужно заплатить, так как самостоятельно, без инженеров ничего не получиться. Стоимость такой работы может колебаться от 2000 до 10000 рублей. Все зависит от региона и от того, приезжий инженер или местный. Желательно чтобы он был не зависим от муниципалитета (просто независимый эксперт). Затем эту схему нужно согласовать с властью, на территории которой этот участок находиться, обращение в форме заявления.Рассмотреть и принять решение, муниципалитет обязан в срок 30 дней, с момента подачи заявления. После одобрения и получения гарантий на этот участок, его нужно поставить на учет в кадастре. Предварительное решение действует 2 года, этого срока достаточно, для полного оформления земли (в принципе управиться можно меньше чем за месяц). После постановки на учет, пишем заявление на получение участка в собственность. Работа не простая, занимает много времени, зато, если сравнивать с аукционом, в этом случае уже никто не уведет этот участок у вас из под носа. Для проведения кадастровых работ, берем нашего друга инженера, который так же поставит нам на учет участок в российский реестр, с присвоение ему номера и выдачей кадастрового паспорта.

Что касается заявления, то здесь надо быть предельно внимательным. Так как бюрократию, в жизни, никто не отменял. Оно должно быть написано предельно конкретно и с точными данными, если есть возможность, лучше иметь образец, что бы вам его не вернули. Ведь в отличии от заявления по аукциону, это пишется самостоятельно, без определенной формы.

**Примерная форма заявления:**

 ФИО, паспортные данные;

 Номер кадастра и схема расположения участка;

 На каком основании вам предоставляют участок, а желательно указать статьи закона о земле (39.3 пункт 2, 39.5, 39.6 пункт 2, 39.10 пункт 2);

 На каких правах вы будете пользоваться участком (покупка, аренда и т. д.);

 Для чего приобретается участок, цель его приобретения. Так же реквизиты предварительного соглашения;

 Естественно оставляем свои контактные данные (телефон, эл. почта, индекс почты и т. д.);

 Указать в заявлении, что схема утверждена, и в дальнейшем на ее изменения вы не согласны.

Гарантировать получения вашего заявления адресатом, никто не может. Совет, отправляйте важные документы почтой, заказным письмом. Зато получите уведомление, о доставке. Если же сами несете заявление, то можно сделать 2 экземпляра. Одно остается им, а на вашем ставиться штамп, о том, что они приняли, с номером входящего документа. В случае чего, всегда можете доказать, что вы его писали, а они приняли. Что касается электронной почты, на мой взгляд, не надежно, ведь это виртуально и если пропадет, или не дойдет, такое тоже бывает, то и следов не останется.Как и в любом деле, так же прилагается ряд документов (нормы нет, но советую) - естественно документ, который подтверждает ваше право приобрести данный участок, схема участка (желательно копии и оригиналы). После получения договора на участок, есть 30 дней для его подписания и отправку в орган по работе с землей (необходимо учитывать сроки, за которое идет почта).

Вдруг получилось так, что вы что то не так заполнили или не вложили какой то документ, то в течении 10 дней вам пришлют отказ в рассмотрении вашего дела, но обязаны указать причину. Если у вас уже есть участочек, который вам люб, тогда поспешите и 2 марта с утра рано подайте первым заявление, конечно желательно, если есть такая возможность, уточнить, а не положил ли кто на него глаз еще до вас. В этом случае, заявление ваше бесполезно.

**Что делаем, прежде чем приступить ко всем процедурам с участком, чтобы не получить отказ в рассмотрении заявлений.**

А вот что! Для начала необходимо убедиться в том, что на этот участок еще никто не претендует, а тем более не вынесено решение по нему и что данная территория не разграничена для межевания. Затем, внимательно проверить схему, ее соответствие кодексу. Быть уверенным в своих правах на получение участка по данным правам, на которые вы претендуете (без торгов). Главное правильно заполнить заявление и первичное, на предварительное рассмотрение и вторичное, внимательно пройти по всем пунктам. Если участок приобретается через аукцион, зайдите на сайт аукционов <http://torgi.gov.ru>, и почерпните информацию с него, так же в заявление. В случае, если вас кто то опередил, то власти отказывают, ссылаясь на статью 39.18 пункт 1 подпункт 1. Смысл такой, вы подали заявление на рассмотрение, а этот участок уже отдан и это было опубликовано в средствах массовой информации. Вдруг вы решили приобрести землю, которая не входит в состав продаваемых участков, а еще и превысили ее размеры в написании заявления, ну или случайно претендуешь на государственный участок. Так же убедитесь, что на этом участке не будут строить школу или детский садик, а вы вдобавок их и построить не можете. Внимательно прочитайте, на каких правах, именно вам можно приобрести землю, и подробно укажите это. Если участок изъят для иных целей, нежели те которые вы указываете.

Причины же отказа в получении участка, уже готового для использования вами, идентичны, отказам в рассмотрении предварительной заявки на него. Правильные ваши действия, ведут к положительному результату, конечно, могут возникнуть вопросы по подпунктам по областям и районам, но они не значительные.

Следуя всем этим правилам, и читая внимательно законодательство, уже в мае вы сможете лечь на травку и сказать – **ЭТО ВСЕ МОЕ!**

**Многие из нас не могут сразу приобрести участок земли в собственность.** На такой случай предусмотрена аренда. Что это такое и с чем это едят? То же самое что вы берете автомобиль в лизинг, пользуетесь им и платите за пользование, при желании можно потом выкупить. В наше время кредит тоже актуален – купить мебель, сделать ремонт. За то, что вам его дали, переплата в виде процентов, что вы им пользуетесь. Несколько примеров, к аренде участка, принцип такой же.

Получить право на этот вид пользования можно по всякому. Вам разрешили построить здание, вы его зарегистрировали и оно ваше, и вам захотелось взять и участок в аренду, посадить морковку к примеру. Или вы уже пользуетесь участком, строите домик, а договор аренды заканчивается, имеют право отобрать землю. Деньги потрачены, в срок не успели, а здание то на собственные средства, ребята суд вам поможет. Но придется доказывать свои права на труды. Иначе ваш домик могут выставить на торги. Если его никто не возьмет, то через 30 месяцев, снова берите земельку в аренду и стройтесь дальше, опять договор только на 3 года. А если купили ваше здание, то и у них есть право аренды этой земли и домик достроить, но сроки буду в два разы выше. Вне очередникам, тоже могут дать участок на таком же положении. Можно взять под строительство жилого дома, развести садик, срок будет составлять от трех до десяти лет. За границами населенного пункта можно приобрести пасти коров, открыть ферму или выращивать картошку, капусту и т.д. на продажу, к сожалению, только на 3 года. Вдруг вам повезло, и ваше хозяйство развивается и прочно стоит на ногах, то до истечения срока старого договора, подайте заявление на продление его. После рассмотрения, пролонгировать договор могут даже на срок до 50- лет.

Стоимость арендной платы во всех регионах, муниципалитетах и сельских хозяйствах различна, ее устанавливает государство в своих постановлениях в земельных законах.

В современном мире очень мало осталось продукции народного производителя. Вынуждены приобретать продукты питания из других стран. В поддержку народного производителя, государство разработало новое законодательство и программу, по которой каждый желающий завести собственное хозяйство (пчеловодство, выращивать скот, сельхоз культуры и т. д.), может взять землю в безвозмездное пользование. Сроки зависят от местности, на которой находиться участок. Земля в черте сельских пунктов до 6-ти лет, а вот пчеловодство, в лесных массивах до 5-ти лет. По истечении этих сроков, по заявлению в муниципалитет, вам могут отдать этот участок навсегда (только заявление, как и во всех остальных случаях, пишем заранее). Чиновникам тоже дорога открыта. Берем участок в аренду, процедура пользования та же, главное в эти сроки не уволиться с работы и забираем землю себе. Главное – не стройте ничего хотя бы лет пять (здания для личного бизнеса), иначе землю вам не отдадут.

**Поговорим про аукцион.** Аукцион – это своего рода торги, примерно как на рынке где участки выставляются на продажу и тот, у кого много денег, либо настойчивее, забирает его. Принятие заявок заканчивается за пять дней до его начала. О допуске вас на него, необходимо узнать за сутки.Немало важную роль играет назначение и цель приобретения, так же предоставляемый проект (если ты инвестор). Требуется всего три документа для участия – заявка на участие с номером счета, копия паспорта гражданина РФ. Прийти в назначенное время в нужный кабинет муниципалитета, получить табличку с номером и поднимать ее, если согласны с ценой, которую озвучили или повысить ее. Если кроме вас больше никто не хочет поднимать цену, вы победитель. Кстати, для участия в аукционе, необходимо внести задаток (своего рода взнос), за три дня, до начала торгов, который, в случае проигрыша, возвращается участнику, в течении 3-х дней по реквизитам, указанным в заявке. Потеряете только процент, за перевод средств на счет. Так же, квитанция об оплате взноса. В случае если вы выиграли, ноне в состоянии уплатить заявленную сумму за участок, с задатком можете попрощаться. Мало того, вы попадете в черный список и 2 года не сможете участвовать в розыгрышах.

Принцип получения участка на этом этапе, такой же, как мы уже с вами рассмотрели. Сроки предварительно заявления в два раза выше, чем без торгов. Преимуществом является то, что не нужно подтверждение права собственности на участок, писав заявление повторно.

Но естественно, без исключений не обойтись. В черте крупных городов, придется писать заявление на уже готовый участок, либо чудом получить разрешение действовать по старой дорожке – инженер, схема, заявление, кадастр.

Кстати, если вы вдруг решили на участке построить объект производственного назначения, в таком случае землю получите только в аренду, начнете эксплуатировать здание, только потом вся процедура по выкупу участка. А купить участок можно только с одного розыгрыша, то есть много участков в один розыгрыш не объединить.

Муниципалитет сам может выставить на аукцион участки. Сформировать их за счет собственных средств, провести все необходимые процедуры. Кроме земли, которая является в ведомстве государства. Мало того, он имеет право подключить все коммуникации (если на участке построят здания или сооружения). Но он также обязан опубликовать всю необходимую информацию о проведении данного мероприятия.

К сожалению, не факт что вы получите участок, даже пройдя все эти процедуры. Одно преимущество, можно запросить столько земли, сколько вы считаете нужным, для своих нужд.

Вдруг так случилось, что вы один претендент на лоты и аукцион не состоялся, то считайте что земля ваша, вам дадут протокол, где указано, что вы выиграли и можете действовать, дает право на законное приобретение. Парадокс, как без этого! Не подписывайте договор на собственность, в течении 10-ти дней, так как муниципалитет размещает результаты в массовый обзор, тем самым дает возможность другим опровергнуть их. У вас есть 30 дней до подписания договора, но и не превышайте эти сроки, иначе вы сразу уклонист, (прямо как в армии). Бывают случаи, когда большие дяди, с большими кошельками начинают бороться за данный участок, тем самым повышая стоимость лота, в такие дебри лучше не лезть! Арендуются участки аналогичными способами, цена зависит от поднятой таблички. Что касается электронных торгов, то в будущем, думаю, возможно. Уже сейчас есть такие торги, но не касаются земельных мероприятий. Честно говоря, везде свои заморочки, таким особого доверия нет.

**Существует и такое, что муниципалитету не дадут добро на проведение аукциона. Связано с несколькими причинами, например:**

* Неправильное размежевание земель, либо муниципалитет вообще не имеет на них право;
* В случае, когда на участке опасно строить некоторые виды зданий, плюс невозможность подключения коммуникаций;
* Указали не правильное назначение участка для использования, и категория земель не совпадает, в заявке на аукцион;
* Когда участок отдают в безвозмездное пользование или в наследство, а так же аренды пожизненно;
* Если на участке стоит недостроенное здание. Только если вы хотите его достроить и пользоваться, либо оно вам просто не мешает, статья 39.36 пункт 3 кодекса о земле, то могут разрешить. Но если здания являются государственными или не продаются, не сдаются в аренду;
* Участок нужен государству для проектов, не может продаваться и сдаваться в аренду, либо это общественная территория (парки, дороги и т. д.);
* На этой земле уже собираются строить (садики, школы, заводы и т. д.), либо его уже просто кому то отдали;
* Земля предназначена для благоустройства, либо вокруг него много чего понастроено;
* Иногда участок уже быть чьим то, но пока он ждет хозяина, и срок ожидания будет длительный, могут его только дать в аренду;

Вы, надеюсь, уже поняли, что муниципалитету тоже ограничена власть в распределении земель и проведения аукционов.

1. **Помимо простых работяг, на свете есть и люди, которые нуждаются в особом подходе и внимании к себе, имеющие специальный статус социальной защищенности. К ним относятся льготные категории граждан. В любых учреждениях, как правило, принимают вне очереди. Льготники – люди, получающие специальные условия выбора. Так сказать, исключения из правил, (участники войны, инвалиды, малоимущие, многодетные семьи, оставшиеся без попечения родителей, работники бюджетной сферы, военные и т.д.).**

Вы являетесь обладателем данного статуса либо ваш близкий родственник (ребенок, папа, мама), причем они должны быть у вас на попечении, тогда вперед за участком. Существует но, вам нужно стоять на учете в муниципалитете. Процедура получения та же, как и у физических лиц, только устанавливать вашу нужду в земле, и поставить или нет вас на очередь, решает государство. Вот что касается религиозных учреждений, то тут государство абсолютно лояльно, практически беспрепятственно, в соответствии с положениями в законодательстве, отдает земли бесплатно и совсем.

Преимущество состоит в том, что аренда таких участков тоже возможна и достаточно не дорогая, как правило, равна примерно цене налогов на нее, ну может немного повыше. Кстати можете даже запросить тот участок, который является в собственности муниципалитета, либо резервным, причем без торгов. Срок аренды совпадает со сроком резерва. Минус в том, что могут расторгнуть договор, конечно, вас об этом предупредят, где то за год. Что касается семей с двумя или более детьми, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, тут посложнее. Теперь либо земля под строительство, либо квартира по закону 39.5 пункт 6 кодекса о земле с декабря прошлого года.

1. **Немного усложним задачу и рассмотрим некоммерческие организации, чем они отличаются от всех остальных участников в погони за землей (здравоохранение, охрана труда, социальная сфера и т. д.). Эта категория относится к юридическому лицу. Граждане, имеющие статус юридического лица, проще говоря, те, кто имеет свой бизнес, открыли ИП, или Юридическое лицо – прошедшее государственную регистрацию, находиться в правовом поле ответственности. Ими так же являются и инвесторы.**

Для них выделяют участки только под общее пользование находящиеся под имуществом. Фермерству и лесничеству дается право на землю только на основании Земельного кодекса, то есть на правах и правилах физических лиц. Даже на землях сельхоз нужд. В принципе процедуры получения мало чем отличаются.

Что касается аренды, то тут президент всему голова, посчитает нужным, даст, плюс решение общего собрания. Ито, если ты собираешься строить на земле объекты благоустройства. Строй садики, школы, здания для хозяйственных нужд и т. д. Если вы беретесь развивать инфраструктуру, даже строить жилье, тогда стоимость не будет превышать налоговую ставку. Участок могут передать в случае соглашения, о его эксплуатации, но за определенную плату (арендный дом например). Резидентам предоставят, только если они включены в государственный реестр по инвестированию. Для комплексного освоения участков через аукцион, могут получить только юридические лица. Межевание и подготовка земель, для этой категории по всем правилам, как и всем.

Практика показывает, заложенного бюджета не всегда хватает на все проекты задуманные властями. Поэтому, мы всегда рады инвесторам. Инвестор разрабатывает проект, либо берется, за уже предлагаемый. Вкладывает в него собственные средства, естественно с цель в дальнейшем получить прибыль, либо развернуть деятельность. Получить можно достаточно большую площадь, с учетом что она под сельское хозяйство. Пройдя конечно нашу стандартную процедуру регистрации. Затем раздробить и продать по частям, лучше под дачные (садовые участки), на них можно построиться и прописаться, стоимость по кадастру очень маленькая.Между прочем, только их в данном случае можно выставить на аукцион. Простой вариант, приобрести с целью благоустройства и освоения. Администрация любит, когда за нее выполняют большую часть работы другие.

**Иногда происходит так, что мы берем участок под огород, а после его получения хотим построить на нем жилой дом.**

В таком случае необходимо пройти процедуру смены цели приобретения участка. Просто получится так, земля использована не по назначению и вас заставят по закону снести вашу постройку.Чтобы этого не произошло, делаем так. В градостроительном кодексе, а в частности в статье №37, возможны изменения, одного вида на другой, если будут соблюдены техническая безопасность и государственный регламент. Это говориться в статье 30 пункты 2 и 6, статьи 1 пункт 9 о строительстве и правильном использовании земли. Идем по натоптанной дорожке, ищем наш участок и правила пользования им. Для смены вида, обращаемся в тот орган власти с заявление, но претендуем только на тот вид, который возможен с нашим участком, или придется покупать другой, а это печально. Если вдруг вам не требуется смена правил использования земли, в соответствии со статьей 37 частью 4, можете построить и не сносить здание.

Если все-таки менять правила надо, то процедура следующая:

Начнем с заявления в муниципалитет. Затем сведения о землепользовании (можно копию нужной вам части). На последок, выбираем вид и предоставляем на него декларацию, с точным описанием вида в ней. В случае с арендованной землей, камнем преткновения станет хозяин участка, если он против, то придется довольствоваться тем, что есть. Во всех регионах своя классификация по видам и правилам эксплуатации земли.

**Представим себе, что участок мы получили, построили на нем собственный дом для всей семьи. Теперь надо чтобы в нем было тепло, уютно и как минимум светло.**

В этом плане государство нам тоже помогает, за подключение энергии мы сами плотим копейки, остальное берет на себя власть. Это касается расстояний между домиком и проводами электропередач – в городе не более 300м., в сельских поселениях и дачных массивах не более 500м. Но компании, которые этим занимаются, не очень хотя брать на себя это бремя. Как и все, они хотят заработать больше, поэтому начинают предлагать огромный перечень услуг, который вам ну никак не нужен.

Для начала обращаемся в компанию, с заявлением, существует специальная форма. В ней указываем характеристики подключения (мощность -15кт, фазы лучше 1 или 3 максимум), желательно не писать что это жилой дом.Тарифы по оплате так же зависят от регионов и местности. Все остальное по образцу. По истечении 30 дней придет договор на подключении, после его подписания вами, отнесите его в электро компанию и ждите. Но оплату лучше произвести сразу и иметь корешок на руках. В течении 30 месяцев, вас обязаны подключить. Прежде чем подписать договор, внимательно изучите его, чтобы потом, если что-то не так написано, не свалили на вас. Иначе будите ждать подключения, до скончания века и бегать по инстанциям. Если вдруг к вам придрались и требуют согласование проекта, то для капитальной постройки этого не нужно по закону. Это делается для того, чтобы вытянуть из вас дополнительные затраты. Покупаем счетчик и приглашаем электрика, который его установит и подготовит заземление. Затем получаем документ, что мы все правильно сделали в соответствии с нормами. Цены услуг по всем параметрам, как вы помните, везде разные. О том, что мы все подготовили, необходимо сообщить в электро компанию. Пишем заявление с приложение акта проверки, как обычно на своем оставляем их штамп и номер входящего документа, ну чтобы труды не пропали зря. Через две недели придет проверка, убедиться, что вы точно готовы, оставляет акт о проверки. Все теперь ждем, когда придут и кинут линию, вкопают столбы и все проведут. Вдруг они не пришли подключать, а срок закончился, вперед в службу по анти монополии. Взять все документы, вплоть до документов на землю, снять копии и по шее этой электрике, путем заявления на них.

Защиту во всех случаях можно найти, даже в нашем государстве. В принципе, не так уж все и плохо!

Глава 2.

Существует сайт онлайн, с кадастровыми картами, просто найдите его, он так и называется кадастр. Там вы можете ответить на многие свои вопросы, в плане номеров, учета и многое другое. Предлагаю попробовать зайти в этот сайт, а вдруг поможет – <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.Здесь же находиться карта России, в поисковик, пишем все данные с нашей справки, которую мы получили в МФЦ и видим нужный нам участок на карте. Согласитесь, куда удобней, чем поездка по местности, в поисках заветного кусочка земли.Но будет лучше, если вы будите смотреть прямо по своей области и городу. Вводим область, город и вот оно. По крайней мере, во всех регионах свои правила, так будет конкретней. На картах вы увидите разноцветные участки, их обозначения есть на этом сайте. Переносим всю информацию на официальный сайт, и вам будет предоставлено все что нужно.

Характеристики, одна из важнейших частей сайта. Зайдя в услуги, затем в справку, вы сможете сформировать ваш запрос. Далее узнаем свои права и обязанности, а так же ограничения. Можно, таким образом, проверить все участки интересные вам. Как только вы подобрали участок, подходящий по всем вашим запросам, следует его осмотреть лично, дабы избежать сюрпризов. Конечно, можно и прибегнуть к услугам спутника, но это не надежно. Например, зданий на нем, каких-нибудь коммуникаций, проводов через него, топь, чего доброго захоронение всяких отходов. Вдруг вы обнаружили, что границ участка нет, в таком случае, лучше ищите другой, иначе пройдете все процедуры, описанные раньше. Бывает так, что участок в реестре есть и доступный, но каким то образом кому то отдан, уже давно. Но его не забрали, да и на аукцион он не попал, придется бороться с муниципалитетом. Попробовать стоит, если только там не аренда.

Рекомендую не упустить из вида и сайт, на котором муниципалитет размещает информацию о свободных земельных участках. Если вдруг, не нашлось достойной карты для исследования, вы можете запросить ее в муниципалитете, в электронном виде. Они вам могут отказать, в таком случае только заявление в прокуратуру поможет вам. Либо найти добросовестного инженера по кадастрам и попросить у него, они этим занимаются вплотную, у них точно все есть. А если договоритесь, возможно, помогут и участок лучше подобрать. Но и информацию из газет не стоит игнорировать, публикаций и в них много. Касательно коммуникаций, то лучше выбирать участок, вблизи уже обжитых районов, если нет, то право на электричество у вас все равно останется. Что касается остального, извините, сами виноваты.Все участок выбран, пишем заявление, с указанием его номера и бежим отдать на рассмотрение.

**С поправками в постановлении в законодательстве о земле, представиться возможность арендовать землю очень не дорого, а затем купить.**

Откройте постановление №582, в нем с 1 марта там будут перечислены действия, как снизиться стоимость. Плата за аренду будет составлять 0,6% от кадастровой стоимости. Но этот расчет только для федеральных участков. Если вы готовы, то берем землю и строимся, предварительно, взяв разрешение на строительство (после чего получив права на здание), ну и потом покупаем ее.

**Ну вот и все, будем прощаться!**

Ну вот, как то, так и живем. Теперь вы готовы идти за землей, только поправлюсь, законодательство все-таки прочитать советую, прежде чем кидаться на амбразуру. Куда идти, зачем идти, кому писать и что писать вы уже знаете. Не мало, важно, выбрать хорошего инженера по земле, ведь ему проводить все процедуры под вашим руководством. Землю выделяет государство, а раздает муниципалитет, со своими тараканами в голове. Причем только свободные площади, так называемые никому не нужные и никем не занятые. Главное, что не государственные участки, и не общественного пользования. Конечно, выбирать участок, ткнув в него пальцем не получиться, для этого надо обратиться в многофункциональный центр, по месту жительства, где сделать запрос на земли, на которые можно претендовать. Есть конечно исключения из правил, но при индивидуальном подходе. Услуга не бесплатная, зато выберите четкое направление. В городах ситуация несколько иная, там уже более жесткие правила. Хотя меняется в основном только получатель заявления.

**Всем без исключения удачи, в этом не легком пути!**