Вопрос: Я собираюсь переехать жить в сельский район с целью осуществления трудовой деятельности. Какой порядок получения земельного участка под индивидуальное жилищное строительство?

Отвечает прокурора Большесолдатского района А.Г. Иванов:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) могут быть предоставлены бесплатно в собственность льготным категориям граждан, в безвозмездное пользование - в случаях, установленных региональным законодательством. За плату земельные участки под ИЖС предоставляются путем продажи или передачи в аренду, без проведения торгов.

1. Бесплатное предоставление земельных участков под ИЖС

Земельные участки под ИЖС могут быть предоставлены определенным категориям граждан бесплатно в установленных законодательством случаях (пп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

1.1. Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в собственность

На бесплатное предоставление в собственность земельных участков под ИЖС могут рассчитывать определенные категории граждан, в частности:

1. Граждане, имеющие трех и более детей.

Случаи и порядок предоставления земельных участков указанным лицам устанавливаются законодательством субъектов РФ (пп. 6 ст. 39.5 ЗК РФ).

2. Герои Советского Союза, Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы.

Граждане, относящиеся к данной категории, имеют право на внеочередное предоставление в собственность бесплатно, без проведения торгов земельного участка для ИЖС размером не менее чем 20 соток в границах городских населенных пунктов и 40 соток в границах сельских населенных пунктов и на землях иных категорий (п. 4 ст. 5 Закона от 15.01.1993 № 4301-1).

3. Герои Соцтруда, Герои Труда РФ и полные кавалеры ордена Трудовой Славы.

Указанные лица имеют право на получение в собственность бесплатно земельного участка для ИЖС размером не менее 8 соток в городах и поселках городского типа и 25 соток в сельской местности (ч. 4 ст. 3 Закона от 09.01.1997№ 5-ФЗ).

4. Инвалиды.

Право на внеочередное получение земельных участков под ИЖС имеют инвалиды и семьи, имеющие в своем составе инвалидов (ч. 16 ст. 17 Закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ).

5. Военнослужащие.

Право на получение земельных участков под ИЖС имеют следующие военнослужащие (п. п. 1, 12 ст. 15 Закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ):

- проходящие службу по контракту;

- отслужившие не менее 10 лет и уволенные по достижении предельного возраста, по состоянию здоровья либо в связи с организационно-штатными мероприятиями;

- проходящие службу за пределами РФ, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

Органы местного самоуправления вправе выделять земельные участки указанным гражданам в первоочередном порядке.Кроме того, отдельным категориям граждан могут быть бесплатно предоставлены в собственность земельные участки в случаях, предусмотренных региональным законодательством (пп. 7ст. 39.5 ЗК РФ).

1.2. Случаи предоставления земельных участков под ИЖС в безвозмездное пользование

Получение гражданами земельных участков для ИЖС на праве безвозмездного пользования может быть предусмотрено на территориях, определенных региональным законодательством(пп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

Аналогичная возможность может быть предоставлена гражданам, работающим по основному месту работы на территориях и по специальностям, которые установлены региональным законодательством (пп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

По указанным основаниям земельные участки предоставляются не более чем на шесть лет. По истечении пяти лет со дня предоставления земельного участка в безвозмездное пользование его могут бесплатно предоставить в собственность пользовавшегося им гражданина, если он использовал земельный участок в соответствии с установленным разрешенным использованием, а также если условия, на основании которых земельный участок был предоставлен, продолжают соблюдаться (пп. 4, 5 ст. 39.5 ЗК РФ).

2. Предоставление земельных участков под ИЖС за плату

По общему правилу продажа или предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов (п. 1ст. 39.3, п. 1ст. 39.6 ЗК РФ). Однако в установленных законом случаях для земельных участков под ИЖС предусмотрены исключения.

Так, право на покупку или аренду земельного участка для ИЖС без проведения торгов имеют члены некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях ИЖС, в отношении земельного участка, образованного из участка, ранее предоставленного указанной некоммерческой организации, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования (пп. 2 п. 2 ст. 39.3, пп. 6 п. 2 ст. 39.6 ЗКРФ; п. п. 2.1, 28 Перечня документов, утвержденногоПриказомот 12.01.2015 № 1Минэкономразвития России).

Также без проведения торгов осуществляется продажа или предоставление в аренду земельных участков для ИЖС гражданам, которые ранее в установленном порядке подали в уполномоченный орган (например, местную администрацию) заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для ИЖС (при отсутствии иных лиц, имеющих намерение приобрести указанный участок) (пп. 10 п. 2 ст. 39.3, пп. 15 п. 2 ст. 39.6, ст. 39.18 ЗК РФ).

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость (п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ).

Срок аренды земельного участка, предоставленного гражданину для ИЖС, составляет 20 лет (пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

3. Порядок получения земельных участков под ИЖС

Порядок предоставления земельных участков по вышеуказанным основаниям (как бесплатно, так и за плату) устанавливается местными нормативно-правовыми актами.

По общему правилу для получения (приобретения) земельного участка под ИЖС граждане, относящиеся к одной из перечисленных выше категорий, обращаются с заявлением и пакетом необходимых документов (к которым относятся, в частности, документы, подтверждающие право на получение земельного участка под ИЖС на льготных основаниях) в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления (например, местную администрацию). Соответствующим нормативно-правовым актом может быть предусмотрена подача заявления через МФЦ, Портал госуслуг или посредством почтового отправления.

По итогам рассмотрения заявления уполномоченным органом выносится решение о предоставлении земельного участка под ИЖС или об отказе в его предоставлении.

Сроки рассмотрения заявления зависят от права, на котором испрашивается земельный участок.