



Дом на гектарах

Природа и достаток



Руководство

По получению земельного участка

Практика показывает, вам рассказываю.

Людмила Ремина

2019



Познакомимся..

Людмила Ремина



Автор и руководитель проекта “Дом на гектарах” по развитию на малых землях до 20 га.

Большие земли разрабатывали в рамках крупных проектов по сельхоз с окупаемостью от 1,5 до 5 лет.

Практический опыт в недвижимости более 11 лет. Из них 3 года в партнерстве с юристом-адвокатом. Помогал людям в юридических вопросах и учил меня.

Первая удаленная учеба у Дмитрия Магировского в академии Нано Консалтинга, группа АНК-4.

Ставлю сайты, имею своих 5 сайтов. На все не хватает времени.

Занималась профессионально парашютным спортом. Мастер спорта, рекордсменка мира. В арсенале 5000 прыжков с парашютом.

Ветеран парашютного спорта
Ветеран военной службы
Член союза десантников России.

На малых землях представляется уникальная возможность создания своего природного мира на гектарах и получение дохода.

Землю до 20 га легче освоить, достаточно использовать малую технику, автоматизацию подключить прощсе, а доходы могут быть высокими.

А земельный вопрос надо решать.

- *Готовы?*
- *Готовы!*
- *Пошли!*



Оглавление

[Руководство](#)

[По получению земельного участка](#)

[Начало](#)

[Первый вопрос, который задаю:](#)

[Второй мой вопрос:](#)

[Третий мой вопрос:](#)

[Почему ЛПХ или КФХ, и больше нет вариантов](#)

[ЛПХ - личное подсобное хозяйство](#)

[Для ЛПХ законом предложено два вида земли вместе.](#)

[Сколько земли для ЛПХ?](#)

[Как регистрировать ЛПХ](#)

[Как вести продажи ЛПХ](#)

[Важный момент](#)

[КФХ - крестьянское фермерское хозяйство](#)

[Дом фермера](#)

[Регистрация КФХ](#)

[Система налогообложения для КФХ](#)

[Классификатор видов разрешенного использования земельных участков](#)

[1.0 Сельскохозяйственное использование](#)

[1.1 Растениеводство](#)

[1.2 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур](#)

[1.3 Овощеводство](#)

[1.4 Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур](#)

[1.5 Садоводство](#)

[1.6 Выращивание льна и конопли](#)

[1.7 Животноводство](#)

[1.8 Скотоводство](#)

[1.9 Звероводство](#)

[1.10 Птицеводство](#)

[1.11 Свиноводство](#)

[1.12 Пчеловодство](#)

[1.13 Рыбоводство](#)

[1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства](#)

[1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции](#)

[1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках](#)

[1.17 Питомники](#)

[1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства](#)



[1.19 Сенокошение](#)

[1.20 Выпас сельскохозяйственных животных](#)

[Как работает классификатор ВРИ](#)

[Зонирование территорий объясню на примерах.](#)

[Где это зонирование увидеть](#)

[Рассмотрим зонирование территории](#)

[Вот здесь собака и зарыта :\)\)](#)

[Схема получения земли от государства](#)

[Безвозмездное пользование](#)

[Аренда земельного участка](#)

[Анализируем аукцион](#)

[Выкуп участка из аренды](#)

[Открыла Волгоградскую область](#)

[Смоленская область](#)

[Краснодарский край](#)

[Ценность земель](#)

[Решение вопроса по аренде или получению земли бесплатно](#)

[Скрипт разговора с администрацией](#)

[Подведем итог](#)



Начало

Работаем земельный вопросы третий год.

Без решения земельного вопроса не может быть развития на земле. Логично, да..? :))

Без разработки проекта развития на земле непонятно, как решать земельный вопрос.

Начинаем с прояснения вашей ситуации. Ваш регион имеет свои особенности в решении земельного вопроса.

Когда ко мне обращаются выясняю регион и задаю вопросы. Вопросы и примерные ответы прописываю.

Возьмите тетрадку и начните писать свои ответы. По ходу чтения руководства пишите свои заметки и что необходимо прояснить.

Первый вопрос, который задаю:

“Для каких целей хотите приобрести земельный участок?”

Ответы разные:

1. Хочу на землю.
2. Хочу жить на природе, город надоел.
3. Хочу дом построить в деревне, свои продукты.
4. Хочу поместье.
5. Планирую КФХ создать. *Крестьянское фермерское хозяйство*
6. Мне бы реку или озеро рядом и дом на берегу.
7. Хочу деньги на земле зарабатывать.
8. Создать ЛПХ - *личное подсобное хозяйство*

Какой ваш ответ?



Второй мой вопрос:

“ Скажите, а сколько земли планируете?”

В основном ответы:

1. Не менее 2 га.
2. Мне бы 20 соток, чтобы дом построить.
3. Ну.. гектар.. и чтобы людей не было.
4. Хочу 200 гектаров, чтобы жить на просторе. Простор люблю.
5. Сначала до 50 га, и с увеличением под проект.
6. Мне намного, 10 соток на берегу.
7. Думаю, 5 гектаров, больше боюсь брать.
8. Планирую 20 га. Людмила, как вы считаете, их реально освоить?
9. Мне под ЛПХ в деревне землю не менее 50 соток.

Какой ваш ответ?

Третий мой вопрос:

“Что планируете на земле?”

Ответы:

1. Хочу на гектаре дом построить и жить.
2. Хочу дом в деревне и своё хозяйство: куры, гуси, утки. Свои овощи, фрукты. Люблю цветы.
3. Хочу пасеку, коз завести - молоко детям, сад поставить, клубнику - буду зарабатывать,
4. Всё без животных и птицы, чтобы без убоя. И подальше от деревни.
5. Хочу выйти на свою землю, вдохнуть полной грудью, и сказать, что это всё моё - все 200 га. Простор, красота, люблю простор.
6. Хотим жить в своем доме, ходить на рыбалку, за грибами, питаться своими продуктами.
7. Мы планируем выращивать бычков. Можем на старте купить 30 бычков. Вырастим, продадим и будем увеличиваться.
8. Хотим на землях сельхозназначения дом построить, посадить сад, травы для чаёв, пасеку, ремёсла, выращивать деревья редких пород. Только, чтобы без налогов.



9. У нас есть немного земли (6-10 соток), нам тесно, хотим участок больше, уже присмотрели.
10. Планирую производить травяные чаи, консервный завод поставить - варенья, джемы, компоты. Земля нужна, чтобы всё выращивать.

Какой ваш ответ?

Как видите, вариантов ответов на каждый вопрос много, их значительно больше.

Дальше важно разобраться, в каком формате будете выходить на землю. Например, чтобы создать усадьбу, землю нужно брать под ЛПХ или КФХ.

Раберем.

Почему ЛПХ или КФХ, и больше нет вариантов

Можете создавать свои владения: поместье, усадьбу, вотчину, фазенду, имение, ранчо. Называйте как пожелаете.
Семейное крестьянское фермерское хозяйство - это тоже ваши владения.

По закону существует три формата выхода на землю.

1. ЛПХ - личное подсобное хозяйство.
Федеральный закон "О личном подсобном хозяйстве" № 112-ФЗ
2. КФХ - крестьянское фермерское хозяйство
Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" № 74-ФЗ
3. ИЖС. Индивидуальное жилищное строительство

Других вариантов нет.

Нет закона об усадьбе, нет закона о поместье. Всё создается в формате ЛПХ, КФХ или для ИЖС..



Разберем подробнее, и вы поймете, какой вариант ваш.

ИЖС разбирать не будем, здесь земля в населенном пункте, обычно для получения от государства не более 20 соток. Где-то меньше, но не больше 20 соток. В собственности может быть несколько участков.

ЛПХ - личное подсобное хозяйство

Буду сокращенно писать - ЛПХ.

Для ЛПХ законом предложено два вида земли вместе.

1. Земля в черте населенного пункта - приусадебная земля в деревне или в селе. Всё строительство ведется на приусадебном участке.
2. Земля за пределами населенного пункта - полевая земля на землях сельхозназначения. Строить нельзя, только навесы... Землю можно использовать для выращивания ягоды, сад поставить, для выпаса животных, огород можно. Всё, что относится к растениеводству, можно на полевой земле.

Сколько земли для ЛПХ?

В законе прописано максимум 50 соток, и каждый регион может увеличить количество земли для ЛПХ не более, чем в 5 раз.

Перевожу...:)) $50 \text{ соток} \times 5 = 250 \text{ соток}$ или 2,5 га максимум, если ваш регион увеличил землю для ЛПХ в 5 раз.

Для ЛПХ считается в общей сложности вся земля, которая находится на любом праве пользования: аренда, собственность, безвозмездное пользование.

Некоторые регионы не разделяют количество земли на приусадебную и полевую. Просто пишут, что увеличение в 5 раз. Здесь неважно, сколько земли в населенном пункте и сколько на землях сельхоз. Важно, что общее количество земли не более 2,5 га.



Некоторые регионы пишут, сколько максимум земли приусадебной, сколько максимум земли полевой. Например: максимум 30 соток приусадебной и 2 га полевой земли.

Данные прописаны в правилах землепользования и застройки сельского поселения.

В каждом сельском поселении свои правила землепользования и застройки.

Как регистрировать ЛПХ

Для регистрации ЛПХ не нужна налоговая. ЛПХ налоги не платит. Продавать можете всё, что есть по сельхоз: вырастили или произвели продукцию, можете продавать.

Основание: выписка из похозяйственной книги.

Для регистрации ЛПХ идете к главе сельского поселения, он впишет ваше ЛПХ в похозяйственную книгу, запишет членов семьи и что у вас растет и обитает: пчелы. птица, животные.

Есть ограничения по количеству животных и птицы. Нельзя ЛПХ на маленькой территории держать 10 коров, например.

Сразу у главы сельского поселения попросите выписку из похозяйственной книги. Возите с собой на ярмарки, показывайте покупателям, если заинтересуются.

Как вести продажи ЛПХ

Продавать можете везде. но только физ.лицам. На ярмарках, прямые доставки продуктов клиентам, в своей лавке рядом с домом на своем участке, на рынке.

Например, на турбазу не можете продавать, если они зарегистрированы в налоговой - юр.лицо или ИП.

Если захотите работать с этой турбазой, нужно будет ваше ЛПХ зарегистрировать в налоговой. Будет у вас ИП ЛПХ Иванов. Сможете не только на турбазу доставлять продукты, в детский сад, например, или другому юр.лицу или ИП.

С продажами, думаю, понятно. Разобрали, чтобы не было проблем с налоговой.



Если будете продавать юр.лицам или ИП, налоговая быстро вычислит, проверит ваше ЛПХ на предмет регистрации ИП, и если нет регистрации, наложат штрафы и насчитают выплаты с продаж в налоговую.

ЛПХ без налогов продает только физ.лицам.

Важный момент

Запомните несложные правила:

1. ЛПХ не может иметь только полевою землю. Полевая земля добавляется к приусадебной.
2. ЛПХ в любое время по желанию может открыть КФХ и увеличить количество земли. Может, захотите для животных мини ферму поставите или сад на территории 5 га. Может, питомник растений развернете на 4 га или больше. Переходите в формат КФХ.
3. Если у ЛПХ земли больше, чем прописан максимум в законе по вашему региону, ЛПХ автоматически переходит в статус КФХ. Будьте внимательны!

КФХ - крестьянское фермерское хозяйство

Земли сельхозназначения для ведения крестьянского фермерского хозяйства. Буду писать сокращенно КФХ.

Для КФХ от 1 га до 200 га - определено законом.

По Московской области для КФХ - до 2000 га. Сделали для фермеров, чтобы создавали пастбища для животных и выращивали свои корма.

КФХ может иметь минимум 10 соток на землях населенных пунктов, если закупает у фермеров сырье и производит сельхозпродукцию. Например, сыроварня или пекарня.

КФХ считается открытым с момента регистрации в налоговой - ИП КФХ Иванов.

Если у вас в собственности 1 га земли или больше, не ведете продажи, не получаете регулярный доход, можете как физ.лицо обустроиваться на земле.



Важно! На землях сельхозназначения нельзя строить дом.

Если вы скажете, что у вас не дом, а строение для первичной переработки продукции, у вас должна быть продукция, которую будете хранить и перерабатывать. КФХ должно быть действующее. Для строительства строения для первичной переработки продукции понадобится разрешение администрации.

Будьте осторожны со строительством. Незаконная постройка может привести к потерям.

Ставьте такое строение, которое можно перенести в другое место. Небольшой домик на подиуме. Палуба, терраса на ж/б блоках, например. На ней домик.

Дом фермера

Сейчас пока строить дом фермера нельзя. Но есть надежда... рассматривают законопроекты уже второй год.

Если земельный участок по кадастру имеет категорию земель: земли сельхозназначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского фермерского хозяйства,

дом фермера нельзя строить.

Вид разрешенного использования не является разрешением на строительство.

Сейчас в Государственной Думе на рассмотрении законопроект, согласно которому фермерам хотят разрешить строительство жилого дома фермера на землях сельхозназначения.

Законопроект

№ 762602-7

О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты в части установления возможности размещения жилого дома, предназначенного для проживания членов крестьянского (фермерского) хозяйства на земельном участке сельскохозяйственного назначения, входящем в состав имущества крестьянского (фермерского) хозяйства

НА РАССМОТРЕНИИ



Строить дом фермера смогут действующие КФХ, зарегистрированные в налоговой.

Земля под домом не будет отдельно оформляться.

Нельзя будет продать отдельно дом без участка.

Нельзя будет участок продать без дома.

Для строительства дома нужно будет подать в администрацию района уведомление о начале строительства. Получить уведомление о соответствии на строительство дома и начать строительство.

По завершении строительства нужно будет подать в администрацию района уведомление о завершении строительства.

Все на землях сельхоз ждут этот закон.

Если не захотите регистрировать КФХ, а дом нужен, не стройте большой дом. Обратитесь в проектную компанию, вам разработают проект террасы вместо фундамента и проект дома для террасы. Можете свой показать проект. Ваш вариант - сборно-разборный дом или дом на колесах.

Есть преимущества...)) Переезжаете в другое место, дом везете с собой - в разборном варианте или в сборном.

На угодьях повнимательнее со строительством, далее разберем.

Регистрация КФХ

Как зарегистрировать КФХ?

Является ли физ.лицо, у которого в собственности земельный участок сельхозназначения, крестьянским фермерским хозяйством?

КФХ считается открытым с момента регистрации в налоговой - ИП КФХ Иванов.

Не спешите бежать в налоговую и регистрировать КФХ.

Если земля в собственности, сначала что-то доведите до получения продукции, и, когда начнутся продажи, регистрируйте КФХ в налоговой.

Если вы подаете заявление на получение земельного участка в аренду без торгов или в безвозмездное пользование, вам нужно составить бизнес-план, и перед подачей заявления зарегистрировать КФХ в налоговой.



Не регистрируйте КФХ раньше времени.

Если берете земли сельхоззначения через торги, можете идти как физ.лицо. **Не надо регистрировать КФХ, Бизнес-план не нужен.**

Если покупаете у администрации земли сельхоззначения через торги, можете как физ.лицо покупать. **Не надо регистрировать КФХ. Бизнес-план не нужен.**

Система налогообложения для КФХ

При подачи заявления в налоговую сразу берите УСН - упрощенная система налогообложения на 6% от дохода.

Как только получите документы ИП КФХ Иванов, подайте заявление на вторую систему налогообложения ПСН - патентная система налогообложения.

Под патент попадают многие виды деятельности, которыми можете заниматься. Вам необходимо проработать все виды под патент на сайте налоговой и выбрать нужные.

Мне задают вопрос, а может сразу взять ЕСХН - Единый сельскохозяйственный налог? Налоговая ставка 6%. Может быть снижена в вашем регионе до 0%.

Выбор на ваше усмотрение. Учитывайте, что сельхозналог можно работать, если ваше КФХ более 70% дохода получает от сельхозпродукции, остальное от других видов деятельности.

По налогам. Если вы в течение последних трех лет не имели ИП, то для вашего КФХ будет освобождение от налогов с продаж на 5 лет. В пенсионный выплаты обязательны. В соцстрах с 2020 года налоговых выплат нет.

Разобрались немного с открытием ЛПХ и КФХ. Не стремитесь сейчас всё запомнить, вам важно понять, какой формат выхода на землю вам больше подходит - ЛПХ или КФХ.

В любое время сможете открыть данное руководство и посмотреть.



ЛПХ - это пробы и тестирование разных направлений.

ЛПХ - это стартовая площадка для создания и устойчивого развития КФХ.

Можете как ЛПХ работать всегда. Можете через какое-то время стать фермером.

Деньги на развитие вам выдаст земля - это ваш главный финансист.

Теперь можете определиться, что больше вам подходит, ЛПХ или КФХ.

Пора бы перейти к схеме получения земли, но есть одно но..

Следует разобраться в видах деятельности на землях сельхозназначения, чтобы понять, какие из них подходят под строительство на землях сельхоз.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

Сокращенно ВРИ - виды разрешенного использования.

Выписала для вас все виды разрешенного использования. ЛПХ полевая есть, а вот КФХ нет. Для КФХ могут использоваться хоть все виды разрешенного использования - ВРИ.

1.0 Сельскохозяйственное использование

Ведение сельского хозяйства.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

1.1 Растениеводство

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.

*Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с кодами 1.2 - 1.6***



1.2 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур

Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур.

1.3 Овощеводство

Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, **в том числе с использованием теплиц**

1.4 Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур

1.5 Садоводство

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур

1.6 Выращивание льна и конопли

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли.

1.7 Животноводство

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных



животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

*Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования **с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20***

1.8 Скотоводство

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

1.9 Звероводство

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

1.10 Птицеводство

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;



разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

1.11 Свиноводство

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;

разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

1.12 Пчеловодство

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;

размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;

размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства

1.13 Рыбоводство

Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);

размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)

1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства

Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;

размещение коллекций генетических ресурсов растений



1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции

1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

Производство сельскохозяйственной продукции **без права возведения объектов капитального строительства**

1.17 Питомники

Выращивание и реализация **подроста деревьев и кустарников**, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства

1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства

Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства

1.19 Сенокошение

Кошение трав, сбор и заготовка сена

1.20 Выпас сельскохозяйственных животных

Выпас сельскохозяйственных животных

Посмотрели Классификатор видов разрешенного использования?
Выпишите виды деятельности, которые вам подходят. Посмотрите, разрешено ли строительство по некоторым видам использования.



На своем участке у вас может быть несколько видов использования - сад, огород, птичник, строение для козы или бычка. Корову на старте не берите, много хлопот, можете не справиться.

Как работает классификатор ВРИ

В настоящий момент идет переход от категорий земель, которые вы видите на кадастровой карте, к территориальному зонированию - нет на кадастровой карте.

Зонирование территорий объясню на примерах.

Зона жилой застройки подразделяется на Ж1, Ж2, Ж3, Ж4 и т.д. В каждой подзоне свои разрешения. Например, дома усадебного типа высотой не более 2-х этажей определяются в одну подзону. Может быть Ж1 или Ж3.

Зона сельскохозяйственного использования подразделяется на подзоны: СХ1, СХ2, СХ3.

СХ1 может стоять под угодьями, и в данной зоне градостроительные регламенты могут не устанавливаться согласно законодательству. А могут быть разрешения...)) Уже есть в некоторых регионах.

СХ2 обычно определяет земли для сельскохозяйственного производства. Раньше коровники или птичники ставили только в черте населенного пункта. Вы по деревням ездили, видели.

СХ3 обычно отданы под дачи - садоводство. СНТ.

Где это зонирование увидеть

Где увидеть?. На градостроительных документах.

Существуют карты:

Генеральный план территории.

Карта дорог.



Карта коммуникаций.
Карта с особыми условиями использования.
Карта зонирования территории.
И др....

Рассмотрим зонирование территории

На карту зонирования территории выносятся зоны и подзоны согласно разрешений в правилах землепользования и застройки - ПЗЗ.

В ПЗЗ для каждой подзоны - как пример Ж1, Ж2, Ж3, СХ1, СХ2, СХ2, - прописаны:

1. Основные виды использования.
2. Дополнительные виды использования
3. Условно разрешенные виды использования.

Основные виды - это основа. Дополнительные виды все, которые прописаны к основным, можете применять

А вот условно разрешенные виды использования только по согласованию с администрацией.

Вот здесь собака и зарыта :))

Вы взяли землю сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, а по территориальному зонированию участок стоит в зоне СХ1 - угодья. И в ПЗЗ прописано, что СХ1 относится к угодьям, градостроительные регламенты не устанавливаются. А без них невозможно строительство.

С 2019 года угодья невозможно перевести под дачные земли - для ведения садоводства и огородничества для собственных нужд.

Землю, которую подобрали, необходимо проверить по градостроительным документам. В какую территориальную зону попали, что можно, что нельзя, какие виды разрешены.

Иногда бывает, земли сельхозназначения поросли лесом. Ура! Лес на участке! Открываем градостроительные документы, а участок на Лесных землях. Уже отзонировали...:)) Передаются или будут передаваться в Лесной фонд.



В Лесном кодексе появилось разрешение - на землях сельхозназначения может расти лес. В июле 2019 года статья вступила в силу.

Это значит, что из-за леса на участке не могут переводить земли в лесной фонд.

А штрафы за древесно-кустарниковую растительность на землях сельхоз пока лепят.

Деревья с диаметром ствола более 15 см вырубать нельзя без разрешения и согласования с Министерством Природопользования.

Земли сельхозназначения на 30% могут быть заросшими деревьями и кустарниками.

Подошли к получению земли?

Пока нет...:)) Сначала рассмотрим схему, потом проложим путь :))

Схема получения земли от государства

Теперь можем с вами разобрать как проходит получение земельного участка.

Сначала нужно узнать, есть ли в вашем регионе земля, которую можно получить бесплатно.

Безвозмездное пользование

Во многих регионах предлагают землю в безвозмездное пользование на 6 лет, а через 5 лет оформить **в собственность бесплатно**, если земля возделывалась и использовалась по целевому назначению.

Регионы, в которых нашла законы по выделению земли в безвозмездное пользование вывожу в список.

Список взяла из нашей программы по получению земли. Это реальный список регионов.



На каждый регион есть закон, в котором обозначены населенные пункты или районы.

Законы в программе курса по каждому региону, а вам список регионов.

В безвозмездное пользование на 6 лет

Регионы, где можете получать землю в безвозмездное пользование.

1. Адыгея
2. Карачаево-Черкесская республика
3. Удмурдская республика
4. Краснодарский край
5. Вологодская область
6. Воронежская область
7. Ивановская область
8. Костромская область
9. Курганская область
10. Нижегородская область
11. Оренбургская область
12. Орловская область
13. Саратовская область
14. Сахалинская область
15. Смоленская область
16. Ульяновская область
17. Владимирская область - только КФХ с 2019 г
18. Калининградская обл - ЛПХ полевая и КФХ
19. Калужская обл - ЛПХ полевая и КФХ
20. Красноярский край
21. Новосибирская область
22. Республика Марий Эл - для КФХ



23. Омская область

24. Пермский край.

25. Самарская область.

На большее меня не хватило...)) От законов, порой, голова кругом...)) Если нет вашего региона в списке, необходимо провести раскопки по законам.

Дальневосточный регион не трогала. Присоединились ещё регионы.

Так как схема получения земельного участка в безвозмездное пользование такая же, как для аренды, будем рассматривать в одной схеме.

Если в вашем регионе нет безвозмездного пользования, рассматривайте вопрос аренды земельного участка.

Аренда земельного участка

Существует два вида получения участка в аренду.:

- аренда через торги - цена аренды в год по итогам аукциона
- аренда без торгов - цена аренды в год назначается администрацией согласно законодательству.

Сначала распишем схемы, потом будем с вами рассматривать.

Схема 1.

1. Найти свободный участок с кадастровым номером.
2. Подать заявление на аренду без торгов.

Схема 2.

1. Найти свободные земли без кадастрового номера.
2. Сформировать предварительную план-схему.



3. Подать заявление на предварительное согласование вновь сформированного земельного участка.

Что происходит дальше.

Администрация проверяет участок, свободен ли он, и если всё нормально, размещает извещение в газете и на сайте администрации и на сайте Торги с приглашением желающих на выбранный вами участок.

Так по закону. Вы нашли, а приглашают всех.

Первый вариант. Никто не захотел вами выбранный участок. Администрация присылает либо извещение о предварительном согласовании, либо письмо в выделении участка в безвозмездное пользование или аренду.

Извещение о предварительном согласовании вам... ваша фамилия в извещении, это основание для межевания, постановки на кадастровый учет, подписания договора аренды или безвозмездного пользования, регистрация договора аренды или безвозмездного пользования в Росреестре.

Второй вариант. На выбранный вами участок появились желающие. Администрация присылает отказ в предварительном согласовании или выделении участка в аренду без торгов или в безвозмездное пользование, и предлагает вам участие в аукционе.

И здесь внимание! Раскрываем ловушки.

Бывает так, что администрация присылает письмо о том, что участок согласован, и предлагает вам сделать межевание. **А в письме нет вашей фамилии! Нет вас в письме. Участок администрация согласовала себе, и за ваш счет предлагает сделать межевание для аукциона за 10 000 - 15 000 р. из вашего кармана. На кадастровый учет они сами поставят за 300 р.**



Говорят в открытую. “Вы сделайте межевание, а на кадастровый учет мы сами поставим”. У них, типа, нет сейчас средств в бюджете.

Бывает так, что администрация предлагает вам сделать межевание, а на кадастровый учет они сами поставят в случае, если участок вновь формируется. И потом на аукцион. Говорят, что если не вы выиграете торги, вам вернет деньги участник, который выиграет торги.

В законе прописано, что **тот, кто выиграл аукцион, не оплачивает межевание и постановку на кадастровый учет при подготовке участка к аукциону. Тоже ловушка. Никто вам деньги не вернет.**

Третья ловушка. В МФЦ дают бланк заявления, в котором отсутствует строка с основанием. Это номера пунктов и статей в Земельном Кодексе, которые определяют как вы хотите получить земельный участок..

Подаете заявление без указания основания и попадаете сразу на получение участка через торги.

Не пугайтесь аукциона, сейчас разберем.

Анализируем аукцион

Аукцион - темный лес, и в нем сейчас разберемся. Что по итогам торгов может выйти по аренде.

Годовая аренда определяется по итогам аукциона.

Сайт Торги, на котором выставляют все участки, и не только участки, на аукцион.

Важно понять, какая цена на старте торгов, и что по итогам торгов.

Сейчас делают так: на старте торгов ставят низкую арендную ставку. Когда видят небольшую аренду, появляется больше желающих поучаствовать в аукционе.

Такой маркетинговый ход стали всё больше использовать дорогие регионы - Московская обл, Сочи..

На старте ставят 50 000 р аренду участка с кадастровой стоимостью 1 500 000 р, по итогам торгов аренда выходит в среднем 1 050 000 р. Участников аукциона 5-6 человек.



Вам ведь не надо в Сочи...:)) Торговую площадку изучите. Не страшны торги, если разберетесь в них.

Посмотрела Алтай, многие участки прошли торги с одним участником. Люди взяли земли в аренду по стартовой цене аукциона. Много куплено участков. Многие торги не состоялись, потому что никто не пришел. 15 000 р для местных - дорого для аренды.

Заглянула в Рязанскую область, Спасский район. Земли сельхоз в аренду с одним участником - несколько аукционов. Земли в деревнях в аренду по стартовой арендной ставке или на 5000 р больше.

Московская область, даже не буду смотреть, так знаю. Чем ближе к Москве, тем больше участников аукциона. Районы рядом с Москвой от 6 до 12 участников на торгах. Подальше от Москвы легче брать землю и дешевле.

Если посмотрите как завершились аукционы, узнаете, что много земли уходит с одним участником аукциона - по стартовой цене аренды.

Через аукцион можете купить земельный участок. Если в вашем регионе много участков уходит в продажу через торги с одним участником по приемлемой цене, можете попробовать покупку.

Иногда бывает, аренда в год + ещё год = выше рыночной стоимости. Два года - это минимум для строительства дома, чтобы выкупить участок в населенном пункте за 3% от кадастровой стоимости.

Торги проработайте обязательно. Никто вас там не съест. Поставьте для себя ограничитель по цене, и останавливайтесь в торгах, если порог превышен.

Земли сельхозназначения иногда выгодно купить у администрации сразу по кадастровой стоимости

Азарт и эмоции на торгах в сторону, только холодную голову на аукцион. Если не выиграли торги, вам вернут задаток в полном объеме.

Можете снова на торги.. :)) В нашей программе по получению земли есть рекомендации по прохождению торгов. Подумала... покрутила в голове чем-то, и написала.



Выкуп участка из аренды

Скажу коротко. Цена выкупа земельного участка из аренды определена региональным законом.

На землях для жилой застройки.

Если построили жилой дом, то 2-3% от кадастровой стоимости или 10 налоговых ставок.

Если дом не построен, можете выкупить участок без торгов от 20% до 100% от кадастровой стоимости.

Земли сельхозназначения 10 - 100% от кадастровой стоимости. Зависит от региона.

Да. Законы меняются.

Выкуп из аренды проходит без проведения торгов, если подаете заявление до окончания срока аренды минимум за 3 месяца. Лучше за пол года до окончания аренды. И сходите в администрацию, поговорите о намерениях выкупить участок.

Выкуп из аренды - это покупка участка у администрации.

Например, что в некоторых регионах по законам. Сделала выписки...

Открыла Волгоградскую область

2. Установить, что продажа земельных участков без проведения торгов осуществляется:

1) гражданам и юридическим лицам - собственникам зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на таких земельных участках, по цене, равной: 3% от кадастровой стоимости



б) 3 процентам от кадастровой стоимости земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома либо индивидуальные гаражи для хранения личного автотранспорта;

Смоленская область

Выкуп из аренды.

Земли сельхозназначения. Кадастровая стоимость умноженная на процентную ставку. Процентная ставка меняется, поэтому в этом законе её не указывают.

Если в деревне или селе построили дом, то выкуп участка составит 2,5% от кадастровой стоимости.

Статья 2

(в ред. [закона Смоленской области от 24.02.2015 N 14-з](#))

Цена земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка и процентной ставки кадастровой стоимости земельного участка, установленной нормативным правовым актом Администрации Смоленской области.

Статья 3

Собственники зданий, строений, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, по цене, составляющей 2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктом 2.2 статьи 3 Федерального закона.

Если плохо видна запись на скриншоте, увеличьте масштаб страницы.



Краснодарский край

Земли сельхоззначения - 100% кадастровой стоимости.

Земли в населенном пункте - деревня, село - 10 налоговых ставок. Налог на землю умножить на 10, получите цену покупки участка после строительства дома.

Если нет строений, выкуп 100% кадастровой стоимости.

3. Особенности определения цены земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, при продаже их собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них

3.1. В случае продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в соответствии со статьей 39.20 [Земельного кодекса Российской Федерации](#) цена таких земельных участков определяется в размере их кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, на которых расположены здания, сооружения, цена за которые определяется в следующем порядке:

(в ред. Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края [от 06.12.2018 N 804](#))

в городе Краснодаре - в семнадцатикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка или иного размера цены земельного участка, если он установлен федеральным законом;

в городских округах, в городских и сельских поселениях - в десятикратном размере ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, но не более кадастровой стоимости земельного участка или иного размера цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.



Если нет строений в собственности, то

7) за земельные участки в случае их продажи гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 [Земельного кодекса Российской Федерации](#) - в размере кадастровой стоимости земельного участка;

(в ред. Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края [от 06.12.2018 N 804](#))

Посмотрели?

Что в вашем регионе по выкупу из аренды, необходимо прояснить. Не могу в рамках данного руководства показать все регионы.

Есть урок в программе курса по получению земельного участка, по нему разбирается по полочкам конкретный регион, и ваш тоже.

Ценность земель

Как предполагалось, ценность земель увеличивается. Регионы, где свободной земли практически не осталось, подняли ценность земель стоимостью покупки без торгов по кадастровой стоимости.

Какие варианты в таком случае?

Аренда земель сельхозназначения для КФХ на 49 лет. Чем больше сроки аренды, тем меньше стоимость аренды, если без аукциона.

Аренда земель сельхозназначения с выкупом по кадастровой стоимости может быть меньше рыночной стоимости. Покупка земли в два шага: сначала аренда, потом заработать и выкупить.



Земля для ЛПХ - аренда до 20 лет. На приусадебной земле построили дом, оформили в собственность, и можете выкупить землю за 2-3% от кадастровой стоимости или 10 налоговых ставок на землю.

Идти на аукцион? Идти, почему нет. Но... сначала стоит посмотреть, по какой цене участки стоят в продаже. Что будет выгоднее, купить или получить? Иногда в продаже земли дешевле, чем оплатить аренду за 2 года...)) + выкуп из аренды.

У нас прошло много вариантов, когда вместо получения земли в аренду, покупали участки из тех, что в продаже. Или сразу шли на покупку участка.

В Тверской области 40 соток за 60 000 р в деревне. Колодец на роднике, электричество на участке, до Волги 2 км, до красивой реки в лесу, как горная река с голубой водой, - 1 км. До трассы 500 м.
Сказка, а не участок.

В Нижегородской области массив на берегу Камского водохранилища 10 га за 350 000 р. Сосновый лес - высоченные сосны, Дорога к участку через сосновый лес, песчаный берег, ширина Волги несколько километров.
Сказка..? Да.

220 км от Москвы. Домик с русской печкой - 10 лет дому, на участке 30 соток, дорога асфальт. Село между двумя огромными водохранилищами - до одного 2 км, до другого 1 км и лес в обе стороны на удалении 300 - 500 м. До Москвы 220 км. По цене... сколько же там было по цене.? 650000 р. Честно, не помню. Вариант оказался выгодным во всех отношениях. Отдельно участки продавались по 800 000 - 1100 000 р. А с домиком получился значительно дешевле. После покупки на участке нашли дерево возрастом около 200 лет. Рядом свободные земли сельхозназначения, которые можно оформлять для полевой земли ЛПХ.

В Калужской области куплен земельный участок 2 га за 20 000 р. В 100 метрах можно оформлять 20-30 соток в деревне - будет ЛПХ. Земля в деревне через дорогу - здесь ближе, или в 300 метрах по одну сторону от дороги. На участке 2 га много берез. Мелочь под вырубку, остальные оставить.



В Псковской области искали земли сельхоз в аренду, потом земли сельхоз для покупки. Все земли стоят под угодьями. В итоге куплен дом в деревне. Дом из бревна, нижнее бревно заменили, снаружи дом обшили, теперь дом не узнать. Игрушка...)) Канализацию в дом провели, в зиму заселение. На участке ягода - кустарники.

Во Владимирской области дом с двумя участками - 40 соток. Цену не помню... Примерно 650 000 р. Дому лет 20... Пол переложили, сделали отдушину в подполе. Ещё купили участок по бросовой цене.

В Татарстане в элитном месте администрация выставляет на торги участки по 10 соток со стартовой арендной ставкой 320 000 р при кадастровой стоимости 160 000 р. У них рыночная стоимость.. :)) В продаже можно найти участок за 350 000 р - коммуникации пока в коттеджный городок на проведены. Будут дополнительные расходы.

Не могу всё перечислять, будем долго читать.

Скажу, что не гоняемся по всей России за недорогими участками. Конкретный регион или условия. Дальше работа.

Вам рекомендую обязательно посмотреть, что в продаже по вашему региону. Может, найдете выгодный вариант и оформите сразу в собственность договором купли-продажи..

Можете подобрать дом в деревне - купить, а земли сельхозназначения получить. Дом в деревне на участке может оказаться дешевле отдельно продаваемого участка.

Решение вопроса по аренде или получению земли бесплатно

Теперь, когда проработали все вопросы, знаете, что ждать. Предупрежден, значит, вооружен. :))



Если для ЛПХ земля в деревне, вы её подобрали, пусть вас не затруднит встретиться с главой сельского поселения. Важно, чтобы знали, что землю берете для переезда.

Если КФХ на земли сельхозназначения, для вас памятка.



Для КФХ

Прежде, чем подавать заявление на аренду или для получения в безвозмездное пользование, позвоните главе сельского поселения, расскажите о своих планах.

Обязательно расскажите как планируете зарабатывать – этот вопрос вам зададут.

Вас пригласят приехать на встречу с главой района.

Соберутся представители из земельного комитета, из отдела экономического развития, архитектор, глава сельского поселения, глава района.

Будут задавать вопросы и вычислять, с развитием вы идете на землю или для перепродажи.

Для них важно, чтобы не было перепродажи.

На встречу с администрацией поезжайте подготовленным.

Скрипт разговора с администрацией

Даю вам скрипт разговора из нашей программы по получению земельного участка.



Нормально работает уже третий год. Фактически в скрипте разговора получаете схему безрискового развития на земле.

Здравствуйте,(имя отчество главы). Меня зовут (называете себя), я в таком-то городе. (свой город назовите).

(Имя отчество главы), хотим с семьей перебраться на землю. Сейчас разрабатываем бизнес-планирование, первый год надо уже начать зарабатывать. Планируем пасеку, питомник, сад поставим, ягоду будем выращивать, держать животных и птицу. Деревья будем сажать. Дом построим, чтобы смотреть за всем этим и ухаживать.

Ваши места мы хорошо знаем, нам они нравятся.

Обязательно будем восстанавливать плодородие почвы, чтобы всё росло экологически чистым. Будем использовать современные технологии по содержанию животных и птицы. Возьмем всего понемногу, а что лучше пойдет, то и развивать будем.

Других научим, сейчас сельский туризм в действии.

Возьмите нас к себе в сельское поселение! 5 – 20 гектаров земли мы освоим.

Для получения земель сельхозназначения в аренду или в безвозмездное пользование необходим бизнес-план.

Если идете в развитие со своим стартовым капиталом, подойдет бизнес-планирование, его можете менять, улучшать в процессе развития.

Получается ли взять землю? Да. Получается.

Самое большое, что у нас прошло - 100 га в безвозмездное пользование под КРС мясного направления. Выращивание племенных бычков мясных пород.

Сначала хотели поближе к Москве, проработали вопросы, согласовали с администрацией. Место рядом с водохранилищем - земля свободна.

Через месяц после подачи заявления о предварительном согласовании появился какой-то молочный магнат и сказал, что это его земли, и ещё другие 6 участков.

Все участки сняли с рассмотрения, на сайте администрации разместили обоснование.

Печально было. Предложила рассмотреть бесплатное получение земли рядом с Московской областью. Получилось отлично! 100 га в безвозмездное



пользование, а через 5 лет в собственность бесплатно. Уже год прошел, осталось 4. Время летит:))

Землю получили, идут дальше самостоятельно.

Выращивание бычков - обширное направление.

Можно покупать молодь, выращивать и в забой.

Лучше, когда есть материнское стадо. Бычков рождается 50%, и столько же телочек.

Здесь будет продажа телочек, получение молока и бычки на выращивание.

Дальше для развития ставить свою переработку, увеличивать доход.

Выстраивается цикличность, подбираются корма, ставится пастбищное поле. Содержание дойных коров, содержание нетелей, содержание молодняка, родильня, доильное помещение. Навозоудаление, переработка навоза, и только потом в продажу.

Для старта опасное дело...:)) Опасно в финансовом плане. Заработайте на земле, тогда берите направление.

Подведем итог

Казалось бы, получить землю - это так просто. Пошли и получили. Не дают - потребовать.:)) Есть ли смысл требовать, если всё опирается на законы. Только потеря времени.

Встало перед вами непроходимое препятствие, перейдите в другое место. Идите туда, где двери для вас откроют.

На земле у вас будет не только сельхоздеятельность, подключатся направления, не связанные с сельским хозяйством.

Если вы шьете, можете шить на заказ. Индивидуальный пошив всегда востребован.

Если нравится работать с деревом... а на земле придется иметь нужные инструменты. Мастерская по дереву может приносить неплохой доход. Сейчас многие земли стоят заросшими - деревья, кустарники. Всё можно обернуть в доход.



Взяла первый блок из программы “Дом на гектарах” - с чего начать. Здесь добавлен раздел по вводу в оборот заброшенных земель. И ещё добавила разделы по получению дохода из поросли на участке.

Можете посмотреть подробнее “Поросль - источник дохода”.

<https://tvoyopomeste.ru/porosl-istochnik-doxoda>

Изделия ручной работы, когда легко делать, и они стоят приличных денег - всё в удовольствие и за это платят. Дополнительный доход или подмога для стартового капитала.

Разобрали с вами весь путь к получению земельного участка. Так мы работаем, так выстроена программа курса по получению земли в аренду или бесплатно.

Можете посмотреть подробнее

<https://tvoyopomeste.ru/zemelnyj-uchastok-v-arendu-ili-besplatno>

Покупка земельного участка или дома с участком. В рамках курса полное сопровождение - от подбора дома или участка до завершения сделки купли-продажи.

<https://tvoyopomeste.ru/podbor-i-pokupka-zemelnogo-uchastka>

Наша основная программа “**Дом на гектарах**”. Развитие на земле без сторонних вложений. Когда понятно, где на земле деньги, страхов меньше, легче всё идет.. Снижение расходов с помощью схем запуска и прямых контактов с производителями.

Современные техники и технологии для вашего развития.

<https://tvoyopomeste.ru/programma-dom-na-gektarax>

Самостоятельно или с нашей помощью... решите земельный вопрос и встаньте на доход на своей земле.

С уважением, Людмила Ремина

Написать Людмиле Реминой <https://tvoyopomeste.ru/kontakty> - вопросы, отзывы, мысли

Сайт “Дом на гектарах” <https://tvoyopomeste.ru/>

Группа ВКонтакте “Дом на гектарах” <https://vk.com/dohodnoepomeste>