

# Как купить землю по кадастровой стоимости у администрации?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как купить участок земли у администрации по кадастровой стоимости?



Ранее объекты недвижимости оценивались по инвентаризационной стоимости. С 2015 года данный показатель заменила кадастровая стоимость. Это наиболее выгодный вариант оценки при покупке недвижимости, так как кадастровая стоимость значительно ниже рыночной.

В настоящее время каждый участок кроме рыночного исследования проходит кадастровую оценку. Как приобрести земельный участок по цене, которая предусмотрена кадастром? Куда обратиться и какие документы необходимо собрать, чтобы провести данную процедуру?

## Как купить земельный участок по кадастровой стоимости у администрации

Самый распространенный вариант приобретения земли по кадастровой стоимости, это возведение на участке построек и последующее их узаконивание. При регистрации объекта недвижимости, расположенного на земле, находящейся в собственности государства, потенциальному собственнику необходимо провести ряд мероприятий, направленных на выделение земли в натуре. В данный комплекс работ входит проведение межевания, оформление кадастровых документов и последующее получение разрешения на выкуп земли по кадастровой стоимости.

**После получения на руки результатов проведения межевых работ обращайтесь с заявлением в орган местного самоуправления о предварительном разрешении предоставления участка в собственность на льготных условиях.**

**В заявлении укажите, что рассчитываете на выделение земельного надела без проведения аукциона.**

Обращения по вопросам выделения земельных участков рассматриваются в срок, не превышающий 30 дней. По итогам рассмотрения уполномоченным органом местного самоуправления выносится решение о предоставлении земельного надела в собственность или об отказе в выделении земли. На основании предварительного положительного решения разрабатывается схема предоставляемого земельного надела. Перед оформлением участок земли ставится на учет в кадастровой службе.

Соберите все кадастровые документы на землю и обращайтесь в местную администрацию с заявлением о предоставлении надела в собственность. Данный пакет документов рассматривается не позднее 30 дней с момента подачи заявления. Таким образом, на процедуру согласования выделения земельного надела, с учетом предварительного решения, уполномоченному органу дается 2 месяца.

**Если участок земли уже имеет установленные границы, то обращение за предварительным согласованием не требуется.**

В таком случае сразу подавайте обращение о выделении надела земли в связи с необходимостью узаконивания расположенного на нем строительного объекта. При таких обстоятельствах орган местного самоуправления передаст землю по кадастровой стоимости.

**В пакет документов для приобретения земельного участка по кадастровой стоимости входит:**

- обращение в адрес уполномоченного органа о необходимости покупки земельного участка на льготных условиях;

- паспорт кадастрового учета на земельный участок;
- план определения границ земельного надела в результате проведения межевых работ;
- разрешение, выданное органом местного самоуправления о возможности приватизации земли;
- договор на покупку участка земли, заключенный между уполномоченным органом муниципалитета и потенциальным собственником участка;
- документ, подтверждающий наличие у лица суммы денежных средств, необходимой для покупки земельного участка по кадастровой стоимости.

Если со стороны местной администрации принято решение о выставлении интересующего вас участка на торги, то пакет документов будет включать заявку на участие в аукционе, кадастровые документы и справку из банковской организации о наличии денежных средств на счете.

Не все категории земельных участков предоставляются на праве собственности. Для выделения земельного надела необходимо, чтобы он был поставлен на учет в кадастровом реестре. Без присвоения кадастрового номера участок не может передаваться в собственность.

**Возможность выкупа земельного надела по кадастровой стоимости предоставляется в следующих случаях:**

- при наличии права пользования, предоставленного в бессрочном порядке;
- при выставлении участка на аукционные торги;
- заявитель является владельцем объектов недвижимости, размещенных на земельном наделе;
- при наличии права наследования на земельный надел, предоставленный в бессрочное пользование.

В случае отсутствия прав на интересующий вас участок земли, сведения о нем можно получить через запрос в службу регистрации недвижимого имущества. Однако если в отношении

данного участка не проведено межевания, выписка из единого реестра не может быть предоставлена. При таких обстоятельствах собственника территории можно установить через орган муниципального образования. В этом случае стоимость земельного участка может быть определена исходя из рыночных расценок.

**Если выяснится, что земельный участок находится в ведении муниципалитета, то реализация данного надела будет осуществляться через проведение аукциона.**

Начальной ценой земли при организации торгов будет являться ее кадастровая стоимость. В дальнейшем победитель аукциона и будущий собственник земли будет выбран из участников торгов, предложивших наиболее высокую цену.

**При размещении на земельном участке узаконенных построек, торги по реализации участков не проводятся.**

Возможность приобрести земельный надел по кадастровой стоимости не зависит от целевого предназначения земельного участка. Основным требованием для покупки государственных земель является проведения аукционных торгов, в процессе которых определяется будущий владелец надела. Данное правило не распространяется на земельные участки, на которых размещены строения. Данные территории приобретаются без проведения аукциона.

**Если земельный участок покупается у частного собственника, то вопрос о стоимости надела решается в договорном порядке, исходя из рыночной стоимости.**

## **Расходы при покупке земли по кадастровой стоимости у администрации**

**Кадастровая стоимость земельного участка определяется исходя из следующих показателей:**

- целевая категория земли (под индивидуальную застройку, для ведения подсобного хозяйства и т. д.);
- площадь земельного надела;
- относится ли предоставляемый участок к категории земель, ограниченных в обороте;
- наличие объектов строительства размещенных на земельном участке (индивидуальный жилой дом, гаражное строение, дача и т. д.).

**Государственная пошлина за процедуру регистрации земельного надела составляет от 350 до 3 тысяч рублей.**

После подачи необходимых документов (заявление, документы кадастрового учета, план межевания) органом местного самоуправления будет принято решение о возможности выделения участка в срок, не превышающий 30 дней. По итогам положительного решения сотрудниками муниципалитета будет подготовлен проект договора купли-продажи с претендентом на получение земельного участка.

Заинтересованное лицо обязано подписать данный документ и своевременно (согласно условиям договора) внести денежные средства в размере кадастровой стоимости земельного участка. В противном случае договорные обязательства будут считаться аннулированными. Заключительным этапом оформления земельного участка является регистрация права собственности на землю в службе Росреестра.

**Полноправным владельцем земельного надела гражданин будет считаться после внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр.**

Выкуп государственных угодий по кадастровой стоимости представляет собой сложную, наполненную множеством нюансов процедуру. Следует учесть, что не все земли, находящиеся в ведении государства, подлежат реализации на льготных условиях. Большинство государственных территорий имеют статус земель, ограниченных в обороте, они могут предоставляться

заинтересованным лицам в пользование на определенных условиях.