

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.