Как купить землю у администрации города и особенности такой сделки

Земельный Кодекс Российской Федерации от 01.03.15 содержит положения о порядке проведения аукциона и процедуры выкупа участков земли из муниципальной собственности, о стоимости участков. Данный закон также устанавливает срок исполнения, который составляет 3 месяца. Законопроект, объем которого превышает 300 страниц, готовился на протяжении пяти лет.

Каким же образом осуществляется покупка земли у администрации?

Как купить земельный участок у администрации города

Для покупки земли у администрации города или поселения осуществите ряд следующих действий.

Первый шаг заключается в поиске свободного участка

По карте Росреестра найдите участок, который не состоит на кадастровом учете, а затем запросите у специалиста схему расположения данного участка на кадастровом плане всей территории. Стоимость данной услуги кадастрового инженера варьируется от 500 до 2000 рублей. Данную схему вы можете сделать сами с помощью специальной программы на компьютере.

Второй шаг: подача заявления, чтобы предварительно согласовать выделение участка

Подайте заявление главе местной администрации, в соответствии с которым будет осуществлено предварительное согласование

выделения участка без торгов. Также подайте вместе с заявлением схему расположения и копию вашего паспорта. Для рассмотрения вашего заявления отводится срок, составляющий тридцать дней. По истечении данного срока будет составлено Постановление или же отказ (с мотивировкой).

Третий шаг, на котором обязательно стоит поставить участок на кадастровый учет

Когда вы получите соответствующее Постановление, снова обратитесь к кадастровому инженеру. Необходимо, чтобы был сделан кадастровый паспорт, а новый участок земли был поставлен на кадастровый учет. Важно отметить, что на него ставятся земли муниципальной собственности, а государственные земли, которые не были разграничены, не ставятся.

Четвертый шаг: подайте заявление о выделении участка

Когда участок будет поставлен на учет и будет отображаться на кадастровой карте, подайте в муниципалитет заявление, в соответствии с которым участок будет выделен без торгов. Подайте также кадастровый паспорт и отметьте кадастровый номер участка. Однако впоследствии отдел, занимающийся землеустройством, может опубликовать в СМИ сведения о планируемом аукционе по продаже данного участка. По истечении месяца после размещения сведений муниципалитетом будет принято решение об отчуждении земли вам как инициатору аукциона, если никто кроме вас не подаст заявку на участие в нем. В данной ситуации выкупная стоимость будет установлена муниципалитетом, но она не может превышать стоимость кадастровую.

Пятый шаг: выкупите землю у муниципалитета

Не позднее чем через 30 дней после согласования цены муниципалитетом будет составлен договор купли-продажи. Изучите и в течение 30 дней подпишите данный договор.

Передайте подписанные договоры в местную администрацию, оплатив всю необходимую выкупную сумму. Подписанный договор

купли-продажи является основанием для оформления права собственности на участок.

Согласно текущему законодательству, регулирующему процесс регистрации прав на объекты недвижимости, для покупки земли должен быть предоставлен ряд документов.

К ним относятся:

- паспорт (+его копия);
- кадастровый паспорт;
- документ, подтверждающий передачу участка (например, договор купли-продажи и др.);
- подтверждающая оплату регистрационного сбора квитанция или иной документ.

Для появления преимущественного права покупки участка земли по самой низкой цене необходимо наличие любого из ниже перечисленных условий:

- Вы являетесь гражданином РФ, а также возглавляете крестьянское (фермерское) хозяйство. В данном случае выкупная стоимость определяется администрацией сельского поселения и обычно приближена к стоимости кадастровой;
- Вы в течение 3х и более лет добросовестно выполняли условия аренды на участке, предназначенном для сельскохозяйственных нужд;
- Если вы выиграли аукцион, проводимый для продажи земли. Инициатором аукциона может быть как муниципалитет, так и иное физическое или юридическое лицо. Вы также имеете право инициировать публичные торги. Выкупная стоимость в данном случае будет устанавливаться по ходу проведения аукциона его участниками. Муниципалитет устанавливает первичную ставку и шаг. На практике нередки случаи, когда ставка превышает рыночную стоимость участка;
- Если вам предоставлен в аренду участок под ИЖС или ЛПХ, постройте на нем дом или же иное здание. Обязательно введите их в эксплуатацию. В данном случае выкупная

стоимость из аренды будет составлять 3% от кадастровой стоимости;
- Найдите участок, который не состоит на кадастровом учете и не занят никакими постройками, выкупите его у муниципалитета согласно его кадастровой стоимости.

Последнее условие дает вам право инициировать аукцион. Если на нем будет менее 2х участников, состоявшимся он признан не будет. Следовательно, вы сможете выкупить у муниципалитета участок для своих нужд (например, для ведения дачного или сельского хозяйства), не участвуя в аукционе.

Выкупная стоимость участка земли при осуществлении данной процедуры определяется муниципалитетом. При этом данная сумма не должна превышать кадастровую стоимость. Обычно кадастровая стоимость ниже рыночной на 10-50%, она может быть уменьшена.

В 2015 году была установлена усредненная составляющая 17% от кадастровой стоимости выкупная цена для земель, которые не были сформированы.

Как купить землю у администрации для бизнеса

Право выкупа земли возникает у юридического лица в следующих случаях:

- Будет осуществляться дальнейшее освоение территории, строительство жилого комплекса;
- Будет осуществляться строительство объекта, имеющего важное социальное или культурное значение;
- Дачный участок подлежит использованию несколькими лицами;
- Целью покупки участка является ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;
- Имеет участок крестьянского (фермерского) хозяйства в аренде;

- Данное лицо добросовестно пользовалось землями, предназначенными для сельского хозяйства, в соответствии с договором аренды более трех лет.

Цена выкупа может определяться на федеральном, региональном или местном уровнях в зависимости от того, к фонду какого уровня участок принадлежит.

Чаще всего выгоднее осуществить оформление участка на физическое лицо, после этого осуществить продажу лицу юридическому.