

# Как купить землю у администрации сельского поселения?



Жители мегаполисов все чаще стараются купить земельные участки в сельской местности, чтобы иметь возможность отдохнуть от городской суеты. Некоторые граждане переезжают в сельскую местность для постоянного проживания и ведения сельскохозяйственной деятельности. Для этого узнайте особенности приобретения земельного надела за пределами городской территории.

## Как купить участок земли у администрации сельского поселения

Чтобы инициировать процедуру приобретения земельного надела за пределами города, выберите участок земли, относящийся к ведению администрации сельского поселения. Затем подайте заявление в администрацию поселения, в котором укажите намерение приобрести и зарегистрировать земельный участок.

Кроме этого, укажите в тексте заявления цель использования ресурсов территории земли, которую намерены приобрести. Обязательно укажите площадь и географическое положение участка, который предполагаете купить. Зафиксируйте намерение приобрести участок территории в собственность с последующим регистрацией права собственности в государственном реестре.

После этого орган местного самоуправления в поселении принимает решение в течение установленного законом срока в 2 недели, рассмотрев обращение гражданина. Существует вероятность того, что местное поселковое самоуправление может

отказать в предоставлении права на приобретение земли на территории сельского поселения по причине того, что претендент на покупку земли не является местным жителем.

Для местных жителей существует возможность в порядке очередности получить земельные наделы в пользование бесплатно, получить право на приобретение земли с определенными льготами.

**К категориям граждан, которые могут рассчитывать на большие льготы и помощь в приобретении земли со стороны администрации поселка, относятся следующие:**

- Граждане, проживающие длительный период в домах, подлежащих сносу, жители которых должны быть расселены;
- Жители, дома которых признаны непригодными для проживания;
- Граждане, которые имеют документы, подтверждающие их инвалидность и присвоенную группу;
- Участники Великой Отечественной войны и участники боевых действий в горячих точках страны;
- Многодетные семьи;
- Родители-одиночки с 2 и более детьми.

**Поймите, что стоимость приобретаемого земельного надела формируется на основании местоположения участка, близости к коммуникациям и линиям связи. Кроме этого, стоимость зависит от категории земли и предполагаемого целевого назначения земельного участка.**

Например, земли, которые используются для ведения сельского хозяйства, оцениваются по качеству почвы, по плодородности верхнего слоя земли на всей территории участка. Земли, которые применяются для осуществления капитального строительства для постоянного или временного проживания, оцениваются по расположению участка относительно линий связи, коммуникаций, автомобильных дорог, газовых труб и линий электропередач.

Для составления заявления обратитесь в региональные подразделения регистрационной службы России, там можно

получить бланк и образец его заполнения. Чтобы купить землю в сельском поселении, оформите 3 дубликата договора купли-продажи земельного надела. Убедитесь в том, что в тексте документа указаны реквизиты сторон, поставлены подписи продавца и покупателя.

В самом договоре обязательно максимально подробно опишите участок земли, который предполагается приобрести, внесите дополнительные сведения о намерении использовать землю. Чем более подробно будет описана цель приобретения земельного надела в сельской местности, тем больше шансов на получения разрешения на приобретение земли.

Кроме этого, укажите в отдельном пункте договора права и обязанности сторон в отношении земельного участка, обязательства каждой стороны при совершении сделки и после ее осуществления. Отдельно укажите цену участка земли, за которую предполагаете приобрести надел, укажите способ оплаты, сроки и валюту.

Описывая земельный участок в договоре купли-продажи, знайте, что делать это необходимо в соответствии с данными, указанными в кадастровой документации, относящейся к данному участку земли. В соответствии с кадастровым планом внесите данные о категории землепользования, укажите кадастровый номер участка, его местоположение, координаты, границы участка, общую площадь приобретаемой территории. Отдельно укажите вид разрешенного землепользования в отношении участка на момент его приобретения.

**Если расчеты проводятся в условных единицах, то обязательно впишите информацию о том, что курс указанной валюты рассчитывается в рублях по данным ЦБ РФ на день покупки земельного участка.**

**Существуют обстоятельства, при которых сделка признается незаключенной, если в тексте договора содержатся следующие данные:**

- Продавец вписывает условие, при котором имеет право выкупить участок земли в течение определенного срока у покупателя без причин;
- Запрет на совершение различных действий юридического и экономического характера в отношении участка земли;
- Продавец вносит в текст документа сведения о том, что не несет ответственности перед покупателем, если на продаваемый участок земли будут претендовать третьи лица.

Составить документ о приобретении земельного надела можно письменно без особых бланков, соблюдая заполнение обязательных пунктов договора. Подпись нотариуса на таком типе договоров необязательна, документ может быть нотариально заверен по согласию сторон.

Если покупатель получает право на приобретение земельного надела, условия устраивают обе стороны сделки, тогда необходимо провести регистрацию права собственности на земельный надел в отношении нового владельца. В сельской местности, как правило, регистрацию осуществляют сотрудники администрации поселения или глава администрации.

После соблюдения формальностей глава администрации выдает свидетельство о регистрации перехода права собственности новому владельцу. Право собственности на участок возникает после внесения данных в ЕГРН.

**Покупатель обязан представить следующие документы при регистрации права собственности на участок:**

- Подтверждение оплаты установленной государственной пошлины;
- Правильно заполненный и подписанный сторонами договор о приобретении участка земли;
- Кадастровый план участка земли.

**Продавец должен представить следующие документы:**

- Свидетельство о регистрации права собственности на участок земли;
- Документы, на основании которых можно считать продавца законным владельцем земли.

Необходимо составить акт приема-передачи имущества, чтобы завершить процедуру приобретения земельного участка. После подтверждения права на распоряжение земельным участком путем получения свидетельства, необходимо осуществить процедуру межевания. Делается это для определения границ участка, в пределах которого допускается ведение работ и осуществление мероприятий, соответствующих виду разрешенного землепользования.

**Эксплуатирование земельного участка допускается только в рамках проекта, одобренного в процессе приобретения земельного участка.**

**Существует возможность применить право приоритетного приобретения земли у администрации поселения по выгодной цене, для этого необходимо соблюсти любое условие из описанных ниже:**

- Постройте жилой дом на участке земли, который оформлен в аренду, начните применять постройку по назначению. Затем составьте обращение в администрацию поселения с целью выкупа земельного участка. Стоимость приобретения земли составит не более 3% от заявленной кадастровой цене на данный участок;
- Одержать победу в аукционе, минимальная стоимость земли на котором определяется муниципалитетом. Итоговая стоимость может быть минимальной, если нет претендентов на участок, или довольно высокой, если желающих купить земельный надел будет много;
- Если гражданин, желающий приобрести землю у муниципалитета, является главой фермерского хозяйства, то цена на земельный участок может быть занижена от текущей кадастровой стоимости земли;
- Взять землю для сельскохозяйственной деятельности в

аренду, 3 года выполнять все работы в соответствии с целевым назначением. Затем подавайте заявление на получение права выкупа земли в собственность;

- Самостоятельно найти участок земли, который не внесен в кадастр, выкупить по кадастровой стоимости такой участок у муниципалитета в установленном законом порядке.

Если участок земли, не внесенный в кадастровый реестр, найден, то гражданин имеет право инициировать формирование аукциона после отправления заявления на приобретение участка в администрацию поселения. Если участники аукциона не появятся, то мероприятие будет признано несостоявшимся, а заявитель получит право выкупить землю у государства по кадастровой стоимости.

**Чтобы стать владельцем земельного надела в сельской местности, учтите, что применять землю можно будет только для реализации следующих целей:**

- Осуществление сельскохозяйственной деятельности;
- Формирование дачного хозяйства;
- Осуществление деятельности в рамках подсобного хозяйства для личных целей;
- Формирование фермерского хозяйства на приобретенной территории;
- Ведение садово-огороднической деятельности;
- Разведение скота;
- Возведение капитального строения для проживания одной семьи, при этом здание не должно быть выше 3 этажей.

Строительные работы необходимо начинать только после получения разрешения на их проведение в рамках данного участка от администрации поселения. Землю в сельской местности разрешается приобретать у собственников путем составления договора купли-продажи.

Выкупить землю в различных регионах страны можно по разной стоимости, так как местное самоуправление вправе назначать

цену за квадратный метр земли или за гектар. Выкупить землю у местного самоуправления нельзя дороже кадастровой стоимости участка, этот момент предусмотрен законами России.

**Стоимость земель, не внесенных в реестр, может составить от 10 до 50% от кадастровой, если такое решение примет администрация региона, на территории которого располагается участок земли.**

Например, купить участок земли площадью 1500 квадратных метров в Московской области в селе Бисерово можно за 4.000.000 рублей.

Делая вывод, знайте, что в случае нарушения допустимого вида землепользования, участок земли может быть изъят у правообладателя по суду.

Если разрешенный вид применения территории и ресурсов участка не соответствует целям покупателя, необходимо осуществить процедуру изменения вида разрешенного землепользования или перевести участок земли в другую категорию. Только в этом случае можно применять землю по своему усмотрению.