

Как купить землю у государства и что для этого нужно?



Основная часть всех земельных участков принадлежит государству. В его собственности находится до 92 % земель на территории РФ. Если какие-либо юридические или физические лица изъявят желание строить дома, заниматься бизнесом, вести подсобное хозяйство, то им необходимо будет выкупить земельные участки у государства.

Как купить участок земли у государства

Приобретение земельного участка в свою собственность не в результате проведения торгов начинается с написания заявления о предварительном согласовании его предоставления.

Оно должно в обязательном порядке содержать следующие данные:

- всю информацию о заявителе: точные данные его паспорта, адрес проживания. Юридические лица предоставляют свои регистрационные данные;
- уникальный кадастровый номер запрашиваемого участка;
- основания, предоставляющие право на приобретение в собственность конкретного участка со ссылкой на нормы закона по данному вопросу;
- указание на целевое использование этого участка;
- контактные данные, по которым можно будет связаться с потенциальным покупателем.

Подготовленное заявление направьте в администрацию по своему месту проживанию. Обязательно приложите к нему все необходимые

документы.

После завершения процедуры предварительного согласования и получения положительного ответа начинайте готовить заявление о предоставлении участка. Его содержание почти ничем не отличается от написанного ранее заявления. Но в нем дополнительно делается ссылка на результат согласования и к нему прилагается копия принятого администрацией положительного решения.

На рассмотрение этого вопроса предоставляется не более 30 дней. При одобрении заявления будьте готовы к оформлению сделки по покупке вами участка.

В нем обязательно оговорите следующие моменты:

- полные данные о сторонах договора, каковыми являются продавец участка и его покупатель;
- информацию об участке (место его нахождения, кадастровый номер, его размеры);
- стоимость приобретаемого участка;
- сведения об отсутствии обременений на участок;
- с какого времени у покупателя возникает право собственности на этот участок;
- дополнительные условия (при их наличии);
- дата подписания договора, подписи продавца и покупателя.

К договору прилагается акт приема-передачи участка. Он подтверждает исполнение сторонами всех его условий, а также отсутствие у покупателя претензий к состоянию предмета договора и внесение полной оплаты за него. Подписание сторонами договора еще не означает переход собственности на участок его покупателю.

Чтобы зарегистрировать смену его собственника обратитесь в Росреестр и приложите к своей заявке копию сделки и всю необходимую документацию на участок. Осуществление регистрации проводится в срок не более 10 дней.

Чтобы выкупить земельный участок у государства и стать его собственником, подготовьте следующие документы:

- паспорт;
- план межевания (для более точного определения границ участка);
- кадастровый паспорт на участок;
- кадастровый план (карта);
- выписку из Росреестра;
- справку с указанием кадастровой стоимости участка;
- документ об оплате государственной пошлины.

Это обязательные бумаги, без которых вопрос не может быть решен. В некоторых регионах могут запросить и другие документы, перечень которых устанавливается на местном уровне законодательными актами.

Стать собственником земельного участка можете, приняв участие в торгах по его продаже. Они проводятся по инициативе органов государственной власти или потенциальных покупателей. Если в аукционе заинтересованы юридические и физические лица и аукцион проводится по их просьбе, то на них возлагается обязанность нести расходы по подготовке всех требуемых документов.

Проведению такого аукциона предшествуют следующие шаги:

- подготовьте схему расположения интересующего вас участка;
- направьте в соответствующий орган заявление об ее утверждении. Оно подлежит рассмотрению в течение двух месяцев. После чего уполномоченным органом принимается соответствующее решение. Если речь идет об отказе, то он должен быть аргументированным;
- примите все необходимые меры для постановки участка на кадастровый учет;
- зарегистрируйте право собственности (государственной или муниципальной) на земельный участок;

- инициируйте проведение аукциона по данному участку, подав заявку в уполномоченный орган;
- согласуйте подключение всех строений на участке к инженерным коммуникациям.

В течение двух месяцев заявление проверяется для принятия окончательного решения касательно возможности проведения аукциона.

Участие в проводимом аукционе требует подготовки таких документов:

- заявки на участие в нем;
- копии паспорта;
- документа о внесении первичного взноса.

Успейте подать эти документы не позднее чем за пять дней до проведения аукциона. Пропуск срока может обернуться возвратом заявки.

В основном аукционы проводят в электронной форме. Если речь идет о предоставлении земель гражданам для возведения частных домов, ведения подсобного хозяйства или для сельскохозяйственных нужд, то аукцион проводится с участием заявителей в обычном порядке. Результаты аукциона оформляются протоколами, которые публикуются в интернете на официальном сайте организатора аукциона.

Перед проведением аукциона нельзя точно установить стоимость выставленного на него земельного участка. Окончательная его стоимость станет известной по результатам торгов: ведь его участники начнут между собой борьбу за право приобрести данный участок.

Предложенная победителем аукциона сумма и будет означать окончательную рыночную стоимость этой земли. Если продажа участков производится не по аукциону, то за основу принимается его кадастровая стоимость. Ведь все выставляемые на продажу участки стоят на кадастровом учете.

Стоимость участка берется из данных земельного кадастра. При определенных обстоятельствах сможете купить землю по цене ниже ее кадастровой стоимости.

Постановлением правительства РФ № 279 от 26.03.2015 года прямо предусмотрено, что участки под индивидуальное жилищное строительство реализуются по стоимости, составляющей 60 % от их кадастровой цены.

При несогласии с кадастровой стоимостью участка проведите независимую экспертизу по его оценке. При наличии акта экспертизы подайте иск в суд и оспорьте кадастровую стоимость интересующей вас земли.

Условия покупки земли у государства

Каждый продаваемый земельный участок должен находиться на кадастровом учете в Росреестре и на него должен быть оформлен кадастровый паспорт. Если эти условия не соблюдены, то с этим участком нельзя совершать никаких сделок. Предварительно проведите работы по его межеванию и оформлению на него всей технической документации. Продумайте каким будет целевое назначение участка.

При покупке земельного участка на нем не должно находиться никаких зданий или сооружений, которые принадлежат другим лицам. Не подлежат продаже те участки, которые предназначены для нужд государства или муниципальных органов: для развития инфраструктуры региона, для военных целей или строительства многоквартирных домов. Купить участок можно путем заключения сделки по его купле-продаже или путем подачи заявки на участие в аукционе.

Реализация земельных участков вне торгов возможна только по основаниям, предусмотренным в ст. 39.3 ЗК РФ.

К ним относятся, например, случаи отчуждения земельных участков:

- для комплексного освоения определенной территории;
- некоммерческим структурам для ИЖС, ведения садоводства, огородничества и для размещения на них дач;
- собственникам расположенных на них строений;
- крестьянским хозяйствам;
- юридическим лицам, владеющим этими землями на праве бессрочного пользования;
- при предоставлении земель в Дальневосточном федеральном округе.

Во всех остальных случаях проведение аукционов при реализации участков обязательно.

Особенности покупки земли у государства под ИЖС

Если вы хотите построить жилой дом и приобрести для этих целей земельный участок, то обратитесь в органы власти с заявлением о предварительном его выделении. Дождитесь получения ответа в течение месяца. При принятии отрицательного решения администрация должна аргументировать его со ссылкой на нормативные акты.

Положительное решение публикуется в СМИ или в интернете. В опубликованном извещении указывается вся информация об участке под ИЖС: его местонахождение, площадь, кадастровый номер, а также предлагается принять участие в аукционе.

Если по истечении 30 дней после опубликования извещения других желающих принять в нем участие не найдется, то с вами как с единственным участником аукциона будет подписан договор на приобретение участка. При этом ваша кандидатура и заявка должны соответствовать всем предъявляемым к ним требованиям.