

Как купить землю у государства и можно ли это сделать?



Основная часть земельных участков (более 90%) находится в государственной собственности. Организациям и физическим лицам предоставлена возможность приобретать подобные земельные наделы под размещение объектов жилого фонда, занятия сельскохозяйственной деятельностью или ведения подсобного хозяйства.

Как купить участок земли у государства

Собственниками земельных участков могут являться физические лица, организации и государство в лице уполномоченных органов. Земельные участки, собственником которых является государство, не проходят регистрацию в кадастровой службе. Также в отношении данной категории земель не сформированы планы межевания и не зафиксированы границы.

Поскольку приобретать, возможно только земельный участок с конкретно определенными размерами, то покупателю придется провести определенную работу по оформлению интересующего его участка.

Покупка земель у государства предполагает проведение аукциона, организаторами которого являются органы исполнительной власти. Согласно законодательству, в исключительных случаях возможно приобретение земельных наделов у государства без проведения торгов.

Аукцион по продаже земли, находящейся в государственном

владении, инициируется органом государственной власти или заинтересованным в покупке земли лицом.

При проведении аукционов, организованных по инициативе частных лиц или организаций, все материальные затраты по оформлению и подготовки необходимой документации придется нести им.

Проведению торгов предшествуют следующие действия:

- Оформление плана месторасположения участка земли;
- Направление обращения об утверждении плана месторасположения земли в уполномоченный орган. После проведения проверки по истечении 60 дней выносятся постановления об утверждении плана либо мотивированный отказ в утверждении;
- Регистрация земельного надела в кадастровой службе, с предварительным проведением работ по формированию участка;
- Подача обращения в орган исполнительной власти с ходатайством о необходимости проведения торгов с предоставлением полученных в ходе оформления документов;
- Получение разрешения на подключение к сетям инженерной коммуникации (при покупке земли под строительство объектов).

После проведения экспертизы представленных документов уполномоченный орган выносит решения об организации аукциона по продаже государственных земель.

Чтобы заявка потенциального покупателя была рассмотрена на аукционе, предоставляется следующая документация:

- заявление на участие в аукционе;
- документы, удостоверяющие личность (для физических лиц);
- платежный документ, подтверждающий внесение задатка.

Заявление и комплект документов предоставляйте не позднее, чем за 5 рабочих дней до дня организации аукционных торгов. Заявки, представленные позднее установленного

законодательством срока рассматриваться не будут.

При стандартных ситуациях аукцион проводится с помощью электронных средств связи и не требует личного участия претендентов.

Но если предметом рассмотрения аукционной комиссии является земля, предназначенная для использования под строительство индивидуальных жилых построек и сельскохозяйственной деятельности физических лиц, то необходимо личное присутствие участников процесса.

Результаты проведения аукциона заносятся в протокол, который должен быть размещен в свободном доступе (как правило, на сайте государственных услуг или на официальном сайте организатора торгов).

Проведение торгов не является единственным способом покупки земли у государства. Потенциальный покупатель вправе обратиться в уполномоченный орган администрации города или области (в зависимости от собственника участка).

В обращении укажите следующую информацию:

- сведения о заявителе (для физического лица указываются адрес проживания и паспортные данные; для организации – данные регистрации);
- номер земельного участка в кадастровом учете;
- обоснование покупки с земли с указанием конкретных пунктов нормативных актов;
- цель использования надела;
- контактная информация для связи.

Обращение о согласовании передачи земельного участка подавайте вместе со следующими документами:

- подтверждение наличие основания для приобретения земли в упрощенном режиме (без проведения аукциона);
- копия паспорта (для физического лица);

- справка об оценке земельного участка;
- план месторасположения участка земли (если межевание не было проведено и участок не выделен в натуре).

После согласования предварительного заявления направляйте в уполномоченный орган обращение о выделении земельного участка.

Содержание данного обращения аналогично предварительному, с той лишь разницей, что в новой заявке указывается ссылка на согласованный документ. Вместе с заявлением предоставляется копия согласования.

На рассмотрение заявления законом дается 30 дней. По истечении этого срока, в случае соответствия документов всем заявленным требованиям и принятия положительного решения, составляется проект договора купли-продажи.

Договор оформляется в стандартной форме и содержит:

- информацию об участниках сделки;
- сведения о характеристиках участка земли (кадастровый номер, размер участка и т. д.);
- стоимость участка и порядок оплаты;
- дату вступления в силу договора;
- дату подписания договора;
- подписи сторон.

В завершении оформления сделки сторонами подписывается передаточный акт, в котором указываются характеристики реального состояния участка и претензии сторон (если таковые имеются), а также факт оплаты стоимости передаваемого имущества.

Смена собственника земельного участка фиксируется в Росреестре по заявлению нового правообладателя с приложением подтверждающих документов. Процесс регистрации занимает не более 10 дней.

При необходимости покупки земельного надела по индивидуальную

застройку обращайтесь с заявлением о предоставлении участка в администрацию города. Данное обращение рассматривается в тридцатидневный срок. При положительном решении уполномоченный орган размещает информацию о предоставлении государственного участка в сети Интернет.

Информация о выделении участка из государственной собственности в обязательном порядке содержит все характеристики приобретаемого надела (площадь, номер кадастрового учета, месторасположение участка и т. д.), сведения о возможности подачи заявок на данный участок со стороны других заинтересованных лиц. Если по истечении месяца другие лица не проявят интерес в отношении выставленного на торги участка (не подадут заявок), уполномоченный орган заключает договор с потенциальным покупателем.

Получить участок, находящийся в государственной собственности, можно не только по договору купли-продажи, но и бесплатно. Льгота по безвозмездному приобретению земли предоставлена многодетным семьям (3 и более детей), нуждающимся в улучшении жилищных условий (ожидающие очереди на предоставление жилья).

Выделение земельных наделов под строительство жилого дома регулируется нормами регионального законодательства. Нормативные акты субъекта определяют порядок выделения участков земли, минимальную площадь, а также перечень оснований для отказа в предоставлении участка.

Приобретение земельных наделов, находящихся в государственной собственности – процесс трудоемкий и длительный, однако с полученным участком в дальнейшем можно проводить любые сделки по отчуждению, если необходимость в самостоятельном его использовании отпала. Вместе с тем следует отметить немаловажный факт, что стоимость государственных участков значительно ниже рыночных.