

# Как купить землю у государства?



Как необходимо действовать, чтобы купить у государства земельный участок и насколько этот процесс сложный и долгий? Ответы на эти вопросы будут зависеть только от ваших действий.

## Как купить участок земли у государства?

Любая земля кому то принадлежит. Владельцем может быть частный собственник или юридическое лицо, либо же государственный орган или местный муниципальный. Как правило, та земля, которая находится на правах собственника у государственных органов на учете не стоит, а границы, определяющие размеры, нигде не учитываются.

Более того на такую землю полностью отсутствуют планы по межеванию. Как правило, приобрести земельный участок можно только в том случае, если его границы были ранее определены. Именно поэтому перед приобретением прав на государственный участок, придется провести конкретную работу по их определению, а после зарегистрировать их.

Покупка земли возможно тогда, когда будут открыты торги по ней. В качестве организаторов земельного аукциона выступают исполнительные государственные или муниципальные представители власти. Прежде чем заключить договор о приобретении в собственность государственного участка, следует как можно внимательней ознакомиться обо всех предпосылках, которые касаются сделки. Возможно, и нет никакого смысла покупать землю у страны.

***Покупать её следует в следующих случаях:***

- Если гражданину РФ выпала в наследство земельная собственность, которая должна пройти обязательную приватизацию. В таких безвыходных случаях получить право на землю можно будет только через государственные органы;
- Если гражданин задумал расширять свою жилищную собственность или увеличивать размер принадлежащей территории, то право на занимаемый после расширения участок нужно будет получать от государства;
- Для постройки своего личного жилья, следует обратиться за земельным участком под стройку к государственным представителям. Причем важным моментом является использование права на будущую приватизацию.

Если на земельный участок нет абсолютно никаких планов. То есть идея приобрести его с целью будущей перепродажи или на будущую постройку, то лучше повременить и не обращаться к государственным органам. Во-первых процесс приватизации окажется тяжелым и долгим. Во-вторых, если земельный участок, взятый у страны, станет заброшенным и не пригодным для постройки, государство вправе изъять его. Таким образом все вернется на первоначальные места.

### **Порядок действий**

Если решено приобрести земельный участок не дожидаясь открытия торгов, то необходимо подать заявление, в котором нужно запросить предварительное разрешение на приобретение земли в собственность.

***В это заявление обязательно нужно указать на такие данные:***

- От физического лица требуется указание всех личных и паспортных данных, прописка и адрес места проживания. Если это заявление пишется от юридического лица, то обязательно нужно оставить свои регистрационные данные и наименование организации;
- Указать кадастровый номер территории земли;

- Указать все законные основания, которые дают право на приобретение собственности без участия в торгах. Обычно такие содержат в себе ссылки на акты;
- Обязательно нужно написать, для каких целей приобретается участок;
- И оставить свои контактные данные, чтобы органы могли связаться с вами.

***Также к заявлению должны прикрепляться документы:***

- Официально подтвержденные документы, которые подтвердят присутствие оснований на выкуп земли, без участия в торгах;
- Обязательно нужно приложить копию своего паспорта;
- Справку, подтверждающую результаты оцененного имущества;
- Схему с местоположением приобретаемого участка.

Далее. Полностью заполненное заявление, со всеми вложенными документами необходимо отправить на рассмотрение в местную администрацию. Если гражданин в ответ получает предварительное одобрение заявки, то можно переходить к заявлению на право предоставления земельного участка.

Заявление заполняется точно также как и первое, только к этому обязательно нужно прикрепить копию прошлого заявления на одобрение приобретения собственности без торгов, и сделать на него же отсылку в тексте. Рассмотрение заявления идет около месяца. После этого принимается решение о предоставлении в собственность участка земли гражданину РФ. Теперь можно начинать оформление договора купли-продажи.

***Договор оформляется по стандартной форме со следующими данными:***

- Предоставляются данные покупателя и продавца земли;
- Указывается адрес участка, его кадастровый номер, и размер площади;
- Стоимость приобретения;
- Данные об отсутствии задолженностей;

- Ставится дата уступки прав на переход договора на использование участка к собственнику;
- Если имеются дополнительные указания, то о них нужно написать;
- В конце ставится дата подписания договора и подпись от обеих сторон сделки.

Согласие обеих сторон на переуступку прав собственности с принятием договора, будет зарегистрировано в Росреестре. Для этого нужно оформить заявку, с приложенными копией самого договора и всей необходимой технической документацией дающей полную информацию о приобретенном участке. Это займет не более десяти суток.

В итоге должен быть составлен акт о передаче, с отсутствием претензий от обеих сторон договора.

Приобрести земельный участок у органов власти можно и другим способом, с участием в торгах. Аукцион проводится только по инициативе самих государственных органов, если у них есть заинтересованность в её реализации. Если инициатором выступает физическое лицо, то все расходы на их проведение оплачиваются лично им.

***Перед началом торгов производится следующее:***

- Определяется местонахождение участка земли;
- Схема местоположения подтверждается у специальных органов. После чего будет произведена проверка на достоверность сведений;
- Участок получает кадастровый номер;
- Регистрируется право на собственность государства;
- Подается обращение в органы власти о начале проведения аукциона;
- Выдается список условий на подключение к зданию коммуникаций.

На рассмотрение заявления уходит около двух месяцев, после чего исполнительный орган принимает решение о проведении торгов на

земельный участок.

Чтобы принять участие в торгах, гражданину нужно отправить заявку на участие с копией всех документов и квитанции об уплате задатка. Заявление должно быть предоставлено в государственные органы за 5 суток, до начала аукциона. Результаты торгов будут выложены в сеть, на официальный сайт государственных органов.

ИЖС – индивидуальная жилая застройка, означает проведение процессов по застройке на выделенном земельном участке. Если приобретенная земля, предназначенная для строительства жилого помещения, размещена в городской черте или сельской местности, то по окончании строительных работ, территории с постройкой будет назначен личный адрес с номером дома. Это необходимо для точно определения нахождения участка. После этого в жилой площади можно будет оформить прописку.

Такой способ застройки примечателен тем, что он дает свободу построения по личным соображениям гражданина, имеющего права на собственность земельного участка. Так застройщик сможет руководствоваться только своими предпочтениями. По окончании строительства жилого помещения, и оформления прописки в этом месте, владелец получает право на использование всех коммуникаций, пригодных для этого места.

Все принятые законом нормы и акты, на приобретение прав на ИЖС, размещены в кодексе Градостроения статьи 49. Планируя застройку на участке, необходимо помнить о том, что прописаться на данной территории сможет лишь одна семья, а дом не должен иметь более трех этажей. Не менее важно внимательно изучить оформленное заявление и удостовериться в верном оформлении. При ошибках, на участок государственными органами, может быть внесен запрет на любое строительство на данной территории земли.