

Как найти свободный земельный участок самостоятельно?



В современном обществе желание приобрести земельный участок возрастает с каждым годом. Основная цель приобретения земельного надела заключается в строительстве загородного дома для постоянного проживания, иногда для ведения подсобного хозяйства или формирования родового поместья для своей семьи. В любом случае возникает необходимость обнаружить свободные земли и участки, которые не составит труда приобрести.

Как найти незанятый участок земли

На данном уровне предоставления государственных услуг и сервисов нет ничего проще, чем узнать информацию об участках земли, в отношении которых еще не определены собственники. Для этого необходимо воспользоваться сайтом Росреестра, на котором размещена ПКК (Публичная кадастровая карта).

Если потенциальный покупатель земли определился заранее с местностью и районом, в пределах которого желает приобрести участок, то необходимо воспользоваться информацией с сайта администрации поселения, к которому относится участок.

Как правило, данные об участках, которые можно приобрести с различными целями, сформированы и предоставлены в общем доступе на информационных порталах администрации поселений.

Участие в приобретении земельных участков, принадлежащих государству, происходит путем аукциона, при этом участником аукциона может стать только один заявитель.

Имейте в виду, что для более детального изучения предполагаемого района расположения участка земли, допустимо самому прибыть в администрацию населенного пункта, отвечающего

за указанную территорию. При личной явке можно осуществить запрос на получение копии кадастрового плана подведомственной местности на бумажном носителе. Учтите, что для удобства работы с бумагами лучше заказать кадастровый план в масштабе 1:500.

Запомните: если требуется приобрести участок земли в пределах территории поселения, то искать информацию необходимо в Правилах землепользования и застройки. В данном документе есть карта распланированной под будущие застройки территории. Такие правила можно взять в местной администрации или скачать в интернете.

После того, как получаете карту плана застройки поселения, найдите участки в пределах города, где нет построек, но в отношении которых уже разрешена строительная деятельность. Именно такие участки являются наиболее привлекательные в перспективе строительства жилых помещений личного пользования.

Чтобы не выходя из дома, узнать расположение участков земли, готовых к продаже, необходимо в интернете открыть спутниковую карту и выбрать сервисный инструмент карты по определению собственника недвижимости.

Один из наиболее удобных способов поиска свободных участков земли, которые можно приобрести в собственность, заключается в использовании публичной кадастровой карты, которая располагается на портале Росреестра.

Информацию допустимо получить несколькими способами.

В разделе по управлению картой надо найти и отметить надпись «Участки, свободные от прав третьих лиц». Для удобства рассматривайте функции карты в разделе о земельных участках. В таком варианте поиска все свободные территории отмечаются на экране красными геометрическими фигурами.

Другой вариант заключается в соблюдении определенного порядка действий:

- Путем перемещения мышки по карте и изменения масштаба изображения выберите интересующий участок на карте, нажав на левую клавишу мыши однократно;
- После определения интересующего места, выберите в меню карты пункт «Управление картой», затем внимательно посмотрите все надписи и найдите «Тематические карты». Выделите пункт «Форма собственности на ЗУ»;
- После выполнения этих действий используйте колесо мышки, чтобы максимально увеличить масштаб изображения. Делается это для того, чтобы на экране стало видно территории земельных участков;
- Обратите внимание, если отображение участка в розовом цвете, значит, этот кадастровый надел земли принадлежит конкретному собственнику;
- Далее, изучите белые участки карты, которые могут иметь такой окрас по следующим причинам:
 - Нет новых сведений в отношении указанных участков земли;
 - В отношении данных кадастровых участков осуществляется процесс регистрации собственности, но еще незавершен;
- После этого выберите любой участок, который окрашен белым, изучите все данные, какие сможете о нем найти:
 - Существуют или нет постройки на участке;
 - Был определен предыдущий владелец или нет;
 - Передан участок в аренду в чью-либо пользу или нет;
- Кликните мышкой по выбранному участку и во всплывающем окне изучите материал в отношении выбранной территории:
 - Порядковый номер участка при внесении в земельный кадастр;
 - Номер кадастрового квартала, к которому относится выбранный участок;
 - Состояние участка на текущий момент;
 - Вид землепользования, разрешенного в отношении указанного участка;
 - Сумма кадастровой стоимости участка, на которую

необходимо ориентироваться при желании приобрести участок;

- Общая площадь участка земли;
- Обязательно уточните категорию землепользования, чтобы знать, какие действия в отношении участка земли можно совершать, а какой вид деятельности на участке запрещен. Информацию можно найти из документа о градостроительном плане в отношении данной территории;
- Онлайн можно получить аналогичную информацию в разделе «Услуги», найдите надпись о земельных участках, выберите пункт меню;
- В появившемся окне на экране сайте Росреестра можно составить запрос на получение информации относительно выбранного участка. Прочтите, что именно написано в появившемся окошке сайта, если указано, что по данным ГКН адрес не определен, значит, на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости;
- Нажав на надпись о неопределенном адресе, изучите сведения об участке: кому принадлежал, когда зарегистрирован в Кадастровой палате. Главное, найдите сведения о том, когда информация об участке обновлялась на сайте;
- Найдите пункт формирования запроса в ЕГРН, оформите заявку на получение сведения о том, что в текущий момент процесс регистрации участка в собственность никем другим не инициирован. В случае отсутствия конкурентов в отношении участка, необходимо перейти к последнему шагу;
- Отправляйтесь в администрацию поселения и составляйте заявление о намерении приобрести указанный участок земли в собственность или долгосрочную аренду.

Если возникают сомнения в том, есть на территории участка земли конструкции или сооружения, рассмотрите выбранный участок на спутниковых картах, которые можно найти в интернете, на максимальном приближении. Если объекты возведены, то их будет видно.

Заранее можете определить расстояние до автотрассы, до магазинов с продуктами, до ближайшего поселения.

Если в отношении участка проводили процесс регистрации, то ему присвоен кадастровый уникальный номер. Чтобы на публичной карте найти номер участка, выберите функцию «Поиск», затем выделите пункты Участки или ОКС, затем введите координаты участка на карте или его адрес расположения. После ввода всех данных нажмите «Найти».

Если все данные введены верно, а у искомого участка есть кадастровый номер, тогда на экране появится окно с информацией об участке. Если участок найден, то нажмите левой клавишей мыши по верхней части карты, чтобы переместиться на выбранный участок на карте, который будет отображаться в желтом цвете.

Если для поиска объекта использовалась не полная информация, а частично введенные данные, тогда в окне результатов поиска будут содержаться несколько вариантов участков.

Проверив все участки, несложно найти искомый, в отношении которого в информации об участке будет указан кадастровый номер.

Изучите принцип формирования кадастрового номера, чтобы быстрее ориентироваться по карте и заранее понимать примерное местоположения участка по кадастровому номеру:

- Регион страны зашифрован в первом слева двузначном числе;
- Следующее двузначное число скрывает информацию о коде округа, к которому относится участок;
- Далее, расположено шестизначное число, в котором зашифрована информация о квартале, который включает в себя несколько земельных участков;
- В последних цифрах скрыта информация о номере самого участка.

Делая вывод, отметьте для себя, что все описанные процедуры

наведения справок об участке земли необходимо осуществить до того, как отправитесь в администрацию. Сначала убедитесь в том, что выбранный вами участок доступен для приобретения, что он соответствует необходимым требованиям, и только затем иницилируйте процесс оформления недвижимости в собственность.