

Как оформить арендованный земельный участок в собственность?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как оформить в собственность земельный участок, находящийся в аренде?



После того, как участок официально зарегистрирован в собственность, с ним можно совершать множество юридических действий: продавать, передавать по наследству и многое другое. Кроме того, если земельный участок оформлен по всем правилам, его собственник имеет, согласно законодательству РФ, весомое преимущество при возникновении конфликтных ситуаций, связанных с земельным вопросом. Выясним что нужно сделать для перевода надела в собственность, чтобы начать его полноценно использовать.

Как оформить землю из аренды в собственность

Если участок является предметом договора аренды, то он по факту принадлежит местным муниципальным властям, а значит продавать его, передавать наследникам, дарить и совершать другие действия юридического характера запрещено. В Земельном кодексе РФ прописано, что собственником землевладения имеет право стать каждый гражданин РФ. Чтобы оформить землю во владение, подайте соответствующий запрос в территориальный административный орган, присовокупив к нему необходимый комплект бумаг.

В настоящее время получить в собственность земельный надел можно двумя способами:

- Купить у муниципальных властей, заплатив цену, указанную в кадастровом реестре;
- Приватизировать, то есть получить участок бесплатно.

Согласно законам РФ, имеется два типа участков, которые возможно зарегистрировать в собственность на безвозмездной основе:

- Наделы, попадающие в категорию ИЖС;
- Земля, выделенная для ведения подсобного личного хозяйства.

Чтобы получить землевладение, необходимо, чтобы было выполнено главное требование – договор аренды должен быть заключен до того момента, как вступил в силу Земельный кодекс РФ – до 2001 года. В случае более позднего оформления в аренду надела, по вопросу его передачи в собственность могут возникнуть спорные ситуации.

Возможность получить участок, относящийся к категории ЛПХ и ИЖС, в собственность увеличивается, если на его территории возведено жилое здание.

Перевод арендованной земли в частную собственность включает в себя несколько этапов:

- При наличии заключенного соглашения об аренде надела и плана перевести его в частную собственность, обратитесь с запросом в местный административный орган. В случае если земельный надел не участвовал в аукционных торгах и не был получен при их помощи, оформите на него кадастровый паспорт, составьте схему занесите в государственный реестр под соответствующим номером;
- Обратитесь в Федеральное управление по единому учету земель, чтобы оформить необходимые кадастровые акты. Вызовите кадастрового инженера, подав запрос в соответствующие органы. Вам предоставят полный список землеустроительных работ, которые требуется провести на данном земельном участке. По их окончании вам выдадут

техническую документацию, на основании которой происходит регистрация землевладения в государственных органах кадастра, после чего выдается копия кадастровой схемы и выписка из кадастрового паспорта;

- После подачи запроса, органы власти примут решение о передаче надела в собственность на безвозмездной основе или с возмещением его стоимости, о чем будет указано в соответствующем постановлении;
- Далее напишите заявление, оплатите пошлину в пользу государства, и приложив, постановление органов администрации, копии всех необходимых бумаг и паспорт, подайте ходатайство в ФУГРЦ. По истечении месяца вам будет выдан документ, подтверждающий переход надела в собственность;
- В случае, если земельный надел был получен в ходе аукциона, чтобы провести приватизацию землевладения, то есть перевести его в собственность из аренды, обратитесь в администрацию, предоставив бумаги, подтверждающие ввод здания в эксплуатацию и их копию. При этом оформление кадастровых актов не требуется – все наделы, полученные в аренду в ходе аукционных торгов, уже зарегистрированы в государственном кадастре, на них сделана вся необходимая документация: кадастровая схема и паспорт. Для того чтобы местная администрация выдала соответствующее постановление, заплатите 2,5% от стоимости землевладения, указанной в кадастре, и оформите собственность в ФУГРЦ;
- Предоставьте квитанцию об оплате за землю, преданную в собственность и ее копию, постановление, паспорт, квитанцию, подтверждающую оплату пошлины, установленной государством, и написанное заявление при подаче запроса в ФУГРЦ. После 30 дней, отведенных законом для проверки документов, вам будет выдано свидетельство, подтверждающее приватизацию земли.

Чтобы перевести земельный надел, являющийся предметом договора аренды, в частную собственность, обязательно соберите комплект

нужных бумаг, в которые обязательно включите документы, устанавливающие и подтверждающие права на участок, а также постановление муниципальных органов власти. В основе процесса перевода арендованной территории в частную собственность лежит правильно составленное ходатайство, которое направляется в муниципалитет.

К нему присовокупляются следующие бумаги:

- Решение администрации, разрешающее осуществить перевод надела в собственность;
- Паспорт лица, направившего прошение;
- Кадастровый паспорт, оформленный на конкретный участок земли, и выписка из данного документа;
- Бумага, призванная подтвердить полную выплату стоимости земельного надела, подлежащего выкупу;
- Квитанция, указывающая, что установленная государством за оформление в собственность землевладения пошлина уплачена.

Чтобы подготовить комплект нужных для правильной регистрации собственности бумаг, необходимо затратить большое количество усилий и времени. Иногда на это уходит более полугода.

В некоторых случаях органы муниципальной власти могут потребовать предоставления дополнительных документов.

Для того чтобы узнать, можно ли оформить конкретное землевладение в частную собственность, нужно ознакомиться со списком требований, выдвигаемых законом к наделам, которые планируется перевести.

Можно начинать процедуру перехода, если:

- С разрешения владельца участка на его территории было построено сооружение, входящее в список объектов недвижимости;
- Надел использовался для личных нужд, например, для строительства жилого дома, ведения личного хозяйства,

- огородничества и садоводства, дачной деятельности;
- В прошлом надел не переводился в собственность;
- Сельская деятельность ведется на данной территории более трех лет.

В Земельном кодексе РФ прописано, что не все наделы, по поводу которых заключен договор аренды, подлежат переводу в собственность. Запрещено приватизировать наделы, подлежащие государственной охране и имеющие особое федеральное значение.

К ним можно отнести заповедники, участки, находящиеся в лесном фонде и национальные парки. Нельзя также приватизировать земли, находящиеся в непосредственной близости от промышленных и санитарных зон, особенно тех, где располагаются гидротехнические и водные объекты.

Перечень участков, которые нельзя приватизировать:

- Территория, входящая в состав культурного наследия, на которой имеются захоронения, а также земли, расположенные недалеко от космических объектов и государственных границ;
- Участки, получившие на муниципальном уровне от государства статус важных;
- Земли, признанные зараженными, способные нанести вред здоровью граждан или расположенные в непосредственной близости от полигонов;
- Наделы, входящие в зоны транспортного отчуждения;
- Землевладения, недалеко от которых находятся очистные сооружения или водные источники, охраняемые государством;
- Земельные участки, которые принадлежат Министерству обороны.

В законодательстве РФ указано несколько путей приобретения в частную собственность землевладений.

Можно оформить собственность на подобные землевладения только в том случае, если получено согласие на переход права на

имущество от его непосредственного владельца. Чаще всего, арендующая сторона заключает соглашение о купле-продаже землевладения, однако не исключены и другие способы приобретения земельного надела: мена, дарение и др.

Кроме разрешения владельца надела, в статье 624 Гражданского кодекса РФ, указаны другие необходимые для перевода земель основания:

- Срок аренды, указанный в заключенном договоре, истек;
- Лицо, арендующее землю, произвело досрочную выплату стоимости участка земли (учитывая или не учитывая взносы, отраженные в договоре аренды).

Денежная сумма, которую надлежит выплатить за надел, определяется на основе стоимости надела, указанной в кадастровом реестре, а не его цены на рынке недвижимости.

Определенное преимущество, закрепленное законодательным путем, имеют граждане, построившие на территории земельного участка строение, относящееся к объектам недвижимости. Это может быть баня, дом, гараж или любая другая хозяйственная постройка. Преимущество имеется даже в том случае, если возведение объекта еще не было завершено, то есть гараж, баня или дом не достроены.

Чтобы оформить в собственность арендованные земельный надел, выкупив его по обозначенной в кадастре стоимости у государства, выполните следующие действия:

- Проведите землеустроительные работы, с помощью которых можно точно определить граничные точки участка земли, если до этого они не производились. Начинайте делать это как можно раньше;
- После получения результатов всех необходимых работ, обратитесь в органы государственного кадастра, приложив к своему ходатайству все имеющиеся на надел бумаги. Таким образом, вы поставите землевладение на государственный учет. Заявление можно подавать как

лично, так и через электронную очередь. Если подаете запрос лично, обязательно возьмите с собой комплект всех нужных бумаг и оформите соответствующим образом письменное заявление. Соответствие информации, отраженной в документах, действительности проверяется в течение 14 дней. При положительном решении, земельный надел получает собственный кадастровый номер, после чего можно оформить его во владение;

- Потом получите разрешение на регистрацию участка в качестве частной собственности, выдаваемое главой муниципалитета. Чтобы это сделать, посетите местный административный орган и предоставьте все нужные для данной процедуры бумаги. Стоит помнить, что за данную сделку необходимо заплатить соответствующую сумму, для ее перечисления получите необходимые реквизиты;
- С администрацией заключается договор о купле-продаже земельного участка, фиксирующий факт перехода надела во владение;
- Теперь зарегистрируйте право собственности путем подачи собранных документов в органы Росреестра.

Должностные лица, в ведении которых находятся данные вопросы, рассмотрят поданное ходатайство, и по истечении двух недель выдадут постановление, отражающее принятое решение: разрешена приватизация участка или в запросе отказано.

Регистрация права собственности на земельный участок

Зарегистрируйте право на владение в территориальных органах Росреестра.

В ходе последнего этапа подготовьте следующие бумаги:

- Собственный паспорт;
- Письменное заявление, содержащее просьбу зарегистрировать право владения;

- Правоподтверждающие бумаги и технические акты (договор о приватизации и кадастровый паспорт);
- Квитанция, подтверждающая внесение госпошлины.

Законодательством определены четкие временные рамки, в которые работником Регистрационной палаты должны быть рассмотрены и проверены на законность все бумаги.

Если ошибки в документации не обнаружены и требование заявителя не противоречит закону, то земля становится его собственностью, а значит, он может ее продавать, обменивать, оставлять в наследство и совершать над ней иные действия.

Отказ в переводе земли из аренды в собственность

Вопрос об оформлении в собственность надела органы территориальной власти не всегда решают в пользу гражданина, подавшего соответствующий запрос. В некоторых случаях они могут отказать, но данное действие обязательно должно иметь под собой основания.

В их качестве могут выступать:

- Отсутствие разделения территории на собственность государства и муниципалитета;
- Нет генерального плана, в котором прописано дальнейшее территориальное развитие;
- Граничные точки земельного надела имеют пересечение с границами прилежащих землевладений;
- Оборот данной территории ограничен или запрещена ее приватизация и выкуп;
- Надел предназначен для нужд государства или муниципалитета.

В случае если вы считаете, что отказ в переходе надела в собственность, выданный местными властями, не имеет под собой оснований, решение муниципалитета можно обжаловать в суде.