

Как оформить в собственность арендованный земельный участок?



Большинство сделок с землей заключается в формате договора аренды, однако, подавляющее большинство пользователей арендованной территорией приходят к решению о приобретении арендуемого участка в собственность. При этом возникают вопросы по правильному оформлению участка в собственность, о допустимости совершения такой сделки и об условиях, при которых появляется возможность переоформить земли из аренды в собственность.

Как оформить участок в собственность, если он в аренде

Для приобретения земельного участка в собственность составьте соответствующее заявление и принесите его в администрацию местного муниципалитета для того, чтобы этот документ приняли к рассмотрению и вынесли решение. Учтите, если земельный участок не сформирован и границы пределов участка не определены и не зарегистрированы, то арендующий землю пользователь обязан составить и зафиксировать план межевания с помощью специалистов.

Действительным документом по межеванию участка земли является акт проведенных работ, составленный и подписанный кадастровым инженером.

Чтобы грамотно составить и зафиксировать межевой план, соблюдайте следующие моменты:

- Для формирования наглядной части межевого плана

обязательно используются контрольные точки, которые описываются в документе и зарисовываются кадастровым инженером на схеме;

- Для избегания споров и недовольства соседних владельцев земельных участков кадастровый инженер проводит собрание по согласованию смежных границ территорий, после данной процедуры составляется акт согласования границ, который подписывают все соседи;
- После подготовки плана межевания кадастровый специалист передает сведения в кадастровый орган в электронном варианте.

Только на основании составленного инженером плана участка Росреестр ставит участок земли на кадастровый учет с последующим присваиванием отдельного кадастрового номера участку.

Закажите выписку из ЕГРН для обращения в администрацию муниципального образования.

Переход земельного участка из состояния аренды в собственность заявителя допустим на основании распоряжения главы администрации поселения только при соблюдении конкретных условий и подготовки следующих документов:

- Бланк заявления, заполненный в соответствии с образцом, в котором укажите причины и основания для перехода права аренды в право собственности на землю;
- Документы, удостоверяющие личности арендаторов участка земли;
- В случае применения услуг поручителя или представителя подготовьте доверенность с указанием пределов полномочий представителя. Доверенность должна быть подписана нотариусом;
- Предоставить в оригинале основание ведения хозяйственной деятельности на территории участка земли. Чаще всего предоставляется договор аренды, если иное не предусмотрено условиями пользования землей;

- Квитанции о своевременной оплате арендной платы за пользование землей;
- Отдельно обратите внимание на сбор документов относительно объектов недвижимого имущества, которые размещены на территории арендованного участка земли. В качестве достаточных документов могут применяться свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН;
- Сведения из ЕГРН на участок земли с присвоенным кадастровым номером данной территории;
- Документ, который составляется между арендатором и собственником земли о передаче полной стоимости за выкуп земли в пользу действующего владельца.

Для принятия решения по текущему вопросу законодательно выделен месяц с даты принятия заявления на рассмотрение. Обратите внимание на то, что передача прав собственности не может быть осуществлена до момента полного погашения стоимости выкупа участка.

После рассмотрения вопроса в деталях глава администрации принимает решение, которое оформляется в формате распорядительного акта.

В тексте этого документа присутствует информация о технических особенностях участка, о списке собственников земли, которые в перспективе станут полноценными правообладателями земельным участком. Отдельным пунктом является информация о правилах и целях использования земельного ресурса в пределах территории участка земли, приобретаемого в собственность.

После составления постановления главы администрации формируется и подписывается договор передачи прав собственности в отношении участка земли на заранее обговоренных условиях. При этом обязательно изучите все документы и текст договора. После подписания документа отправляйтесь в органы Росреестра для регистрирования текущего договора купли-продажи земельного участка в качестве объекта недвижимого имущества.

Существуют несколько вариантов предоставления документов для перевода земельного участка из состояния аренды в собственность частного или юридического лица:

- Личная явка в органы Росреестра с документами;
- Подача документов в МФЦ, что прибавит к сроку оформления несколько дней;
- Предоставление заявления в Росреестр в электронном формате с помощью сайта государственных услуг.

Чтобы зарегистрировать факт передачи прав собственности на землю, находящуюся в аренде, необходимо прибыть лично для осуществления процесса регистрации. Допускается воспользоваться услугами представителя, если такое лицо имеет на руках заранее оформленный документ доверенности с нотариальной подписью.

Для фиксирования в уполномоченном органе права собственности в отношении недвижимого имущества представьте следующие документы в регистрирующий орган:

- Заявление, выполненное по образцу или написанное от руки в строгом соответствии с требованиями оформления подобных документов;
- Паспорт жителя России с заранее подготовленными копиями;
- Оригинальный документ, выданный главой местной администрации в подтверждение принятого решения о передаче прав собственности на земельный участок;
- Составленный и согласованный инженером план проведенного межевания;
- Квитанция, свидетельствующая об оплате государственной пошлины за осуществление перевода земельного участка в собственность (стоимость на текущее время такой процедуры определена в размере 2000 рублей).

Знайте, что процесс проверки сведений и уточнения всех обстоятельств для регистрации земельного участка в ЕГРН занимает период от недели до двух. Если документы подаете

сразу в органы Росреестра, это позволит ускорить процедуру на несколько дней.

После проведения процесса регистрации, измененные данные в отношении собственника земельного участка вносятся в реестр. При этом собственник земельного участка получает выписку из ЕГРН с подтверждением права собственности в отношении данного участка земли.

Существует возможность приобрести участок земли, находящийся в аренде у гражданина, в собственность бесплатно путем осуществления процедуры приватизации земельного участка.

Для осуществления такого действия необходимо соблюсти одно из перечисленных ниже условий:

- Земельная территория передается в собственность юридическому лицу с целью образования и осуществления подсобного хозяйства на 6 лет, при этом 5 лет организация должна на момент регистрации права собственности пользоваться земельным участком на правах аренды;
- Участок земельного массива предоставлялся на срок в 6 лет в безвозмездное пользование арендатору для осуществления личного подсобного хозяйства, для строительства жилого объекта. Однако, существует особенность при таком варианте предоставления земли, гражданин должен являться сотрудником органа муниципальной власти, иметь стаж работы и фиксированную должность в муниципалитете;
- Земельный участок может быть передан в собственность арендатора, если в семье пользователя земли рождается трое или более детей, если дети официально усыновлены и проживают за счет арендатора;
- Другие варианты должны быть обусловлены федеральным законом или иными нормативными актами.

При соблюдении одного из перечисленных пунктов гражданин имеет

возможность один раз в жизни получить землю в собственность бесплатно. Однако, учтите, что все расходы по кадастровым работам и оформлению документов несет на себе арендатор, переоформляющий землю в собственность.

Для получения на руки собственника свидетельства его статуса может пройти еще месяц. В итоге, период прохождения процедуры перевода земли из аренды в собственность может длиться в течение восьми месяцев.

Если заявитель не соответствует перечисленным выше категориям граждан, имеющих право получить землю в собственность путем бесплатной приватизации арендованной территории, то сохраняется возможность реализовать платную приватизацию земельного участка.

Такие ситуация возникают в отношении большего, чем один, участка земли, которыми пользуется арендатор. Для начала, прочтите заключенный договор аренды, в котором должны быть прописаны условия арендного пользования землей, возможность и способы приобретения участка в собственность по достижении конкретных обстоятельств.

Если определенные условия в договор не внесены, то у арендатора появляется возможность претендовать на получение права собственности в отношении арендованной земли. Основной причиной, которую можно использовать в качестве официального основания для предъявления требования перевести землю в частную собственность, является наличие зарегистрированных в качестве объектов недвижимости строений на территории земли. Причем строения должны официально принадлежать арендатору на правах собственности.

Существует специальная последовательность действий, которую применяют для передачи земли из аренды в собственность путем внесения выкупной стоимости земли:

- Подготовка бумаг и документации, необходимой для реализации процедуры перехода права собственности на

- землю арендатору;
- Составление и передача заявления в администрацию поселения с просьбой перевести землю из аренды в собственность пользователя;
 - Обсуждение и согласование пунктов договора по передаче права собственности арендатору на участок земли;
 - Своевременная выплата необходимых пошлин и иных платежей;
 - Составление и подписание договора купли-продажи между арендатором и государственным представителем исполнительной власти;
 - Регистрация изменений в правовом статусе земельного участка в Росреестре.

Знайте, что приобретение участка земли путем выкупа быстрее всего проходит в случае, если арендатор является собственником недвижимости, расположенной на территории земли. Если на земельном участке нет построек и капитального строительства, тогда получить землю путем выкупа будет сложнее.

В таком варианте развития событий администрация поселения назначает проведение открытых торгов путем организации аукциона. Подайте заявление на участие в аукционе, уплатите аукционные взносы и сборы. Начальная стоимость участка будет определена в виде процента от кадастровой стоимости.

Выкупная сумма может быть различной, так как все зависит от качества земельного участка и от количества желающих приобрести данный земельный участок.

Стоимость оформления

Проведение процедуры перевода земельного участка из аренды в собственность частного лица стоит 2000 рублей, для перевода земли в пользу организации стоит 22000 рублей.

Оплатить пошлину допускается путем безналичного перевода денежных средств на счет администрации либо путем уплаты

пошлины в отделении коммерческого банка.

Учтите, что квитанцию об оплате услуг или платежное поручение необходимо представить в Росреестр в виде копии вместе с остальными документами, необходимыми для осуществления регистрации права собственника на землю, находящуюся ранее в аренде.

Если собственник владеет земельным участком на основании арендного договора с государством, то при подаче заявления на возможность перевести землю в собственность осуществлять оплату не нужно. Заинтересованные граждане подают заявление без оплаты пошлины.

Отказ в переводе земельного участка

Имейте в виду, что некоторые земельные участки, принадлежащие государству, сдаваемые в аренду гражданам или организациям, не подлежат переходу в собственность. К таким землям относятся территории с наложенными ограничениями на гражданский оборот и земли, исключенные из гражданского оборота.

Изучите перечень земель, которые ни при каких обстоятельствах не станут собственностью гражданина:

- Территории муниципального образования, на которых организованы захоронения граждан;
- Земли, на которых располагаются объекты особой охранной зоны;
- Территория земель, находящихся в общем пользовании местных жителей;
- Земли, принадлежащие лесному фонду;
- Территории земли с расположенными объектами национальной безопасности или военными объектами.

Знайте, что при использовании земли не по прямому назначению арендатор рискует получить отказ в предоставлении права перевода статуса земли из аренды в собственность. Чаще всего

такая ситуация возникает в отношении арендаторов, которые возвели капитальное строение для ИЖС на территории земли, не предполагающей возможности ведения строительства. Строение нельзя оформить как собственность, а землю, на которой строение воздвигнуто, нельзя переоформить из аренды в собственность.

Особенности оформления земли

Чтобы перевести землю из состояния аренды в собственность, узнайте определенные моменты, связанные с этой процедурой. Если переводить землю без построек, то избежать участия в торгах не получится. По итогу проведения аукциона нет гарантий того, что заявитель сможет предложить максимальную стоимость и стать собственником желаемой территории.

Чтобы получить конкретный участок земли в собственность, необходимо совершить ряд мероприятий. Начать необходимо с поиска собственника земельного участка. Если собственник найден или законный наследник, то, возможно, получится договориться о стоимости и способах оплаты, согласовать сроки выплаты средств и составить договор купли-продажи земельного участка.

Такой вариант является оптимальным и наиболее действенным. Если собственник земельного участка не обнаружен, подайте соответствующее заявление на получение земли в собственность в органы местной администрации. В заявлении укажите намерение приобрести в собственность бесхозную территорию, в отношении которой не удалось определить собственника или наследника.

Прикрепите к прощению все документы и справки, запросы и требования, которые оформляли при поиске владельца земельного участка.

После подачи заявления органы исполнительной власти рассматривают сведения и проверяют представленные документы.

Затем, данный участок ставится на учет органами местного самоуправления на 1 год. За это время владелец участка должен дать о себе знать.

Если в течение года собственник не появился, земля не обрабатывается, хозяйственная деятельность на территории участка не ведется, тогда через суд земля признается бесхозной и поступает в распоряжение муниципалитета.

После приобретения статуса государственной территории данный участок земли можно взять у государства в аренду и далее действовать по описанной выше схеме.

Если земельный участок арендован с целью возведения индивидуального жилья, то такой участок допускается получить в собственность. Для этого нужно предоставить сведения о том, что территория применена в соответствии с прямым назначением. Проверять будут наличие возведенных объектов, начатого строительства или заложенного фундамента. Многие арендатору для доказательства начатых работ по строительству просто вырывают несколько ям и все.

Далее необходимо оформить постройку в качестве жилого помещения, если дом построен, в качестве незаконченного объекта строительства, если работы все еще не завершены. После получения свидетельства права собственности на недвижимый объект на территории участка, разрешается подавать заявление на приобретение земли в собственность на указанном основании.

Выкупить землю в собственность из аренды, если территория предоставлялась под ИЖС, составит примерно 2,5% от стоимости на основании кадастровой оценки.

Знайте, что существует перечень условий для граждан, чтобы взять землю в аренду под ИЖС:

- Инициатор процесса никогда прежде не имел в собственности участок под ИЖС или землю для осуществления хозяйственной деятельности в личных целях;

- Физическое лицо проживает в частном жилом помещении, но не имеет права собственности в отношении такого помещения;
- Желая приобрести землю под ИЖС представляет собой специалиста, приехавшего в сельскую местность после получения образования и заключения трудового договора с органами местного самоуправления;
- Гражданин является сотрудником бюджетной организации местного поселения, при этом имеет статус молодого специалиста после завершения образовательного процесса по специальности.

Земля для ИЖС передается в аренду гражданам на 3 года. Через 3 года на территории уже должно быть возведено жилое помещение, зарегистрировано и только после этого владелец здания и арендатор земли имеет право подавать заявление на выкуп земельного участка в собственность.

Приобретая землю для возведения капитального строения с целью использовать в качестве гаража, сначала арендуйте территорию, затем постройте гараж, зарегистрируйте право собственности на объект недвижимости и после этого подавайте заявление на выкуп территории под гаражом.

Прежде чем начинать действия по переводу земли из аренды в собственность, оформите гараж в собственность. Помещение можно строить самостоятельно, получить в наследство или по договору дарения, главное, зарегистрировать право собственности на гараж. Только потом необходимо подать заявление на перевод земли в собственность и действовать по заранее утвержденной схеме.

Территория земли под гаражом приобретается в собственность на таких же условиях, что и иной вид земельного участка. Необходимо зарегистрировать и получить свидетельства прав собственности на объект имущества, далее по упрощенной схеме получить право собственности на земельный участок, доказав, что являетесь собственником гаража.

Знайте, что выкупить участок под гараж необходимо, если в отношении территории с гаражом заключался договор аренды. Если земля передавалась под строительство гаража бессрочно и на безвозмездной основе, то выкупать землю не надо.

Выкупить землю у государства можно и в случае, если территория приобреталась в аренду под ЛПХ. Учтите только то отличие, что стоимость выкупа формируется не от рыночной цены на участок земли, а определяется процентом от кадастровой стоимости территории.

Земельный участок, предусмотренный для ведения огороднической деятельности, может быть выкуплен частным лицом и организацией.

Главное, необходимо придерживаться следующих условий применения участка:

- Договор аренды заключается с заинтересованным лицом на срок не менее трех лет;
- Заявление с намерением выкупить землю без проведения торгов подается в администрацию поселения бесплатно в течение действующего срока договора аренды;
- Арендатор не должен нарушать условия договора и эксплуатации земли.

Знайте, что земли для с/х деятельности оцениваются по кадастровой стоимости. В некоторых регионах страны существует практика предоставлять землю на срок более 10 лет в аренду с правом приобретения земли после установленного срока эксплуатации территории без нарушения правил и видов разрешенного использования земли.