

Как оформить в собственность арендованный земельный участок?



Владение участком земли – один из показателей стабильности. Если вы обладаете документами, подтверждающими право собственности, то это позволяет распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению.

Условия перевода земельного участка из аренды в собственность

Чтобы переоформить участок земли из арендных отношений во владение, должно выполняться одно или несколько следующих условий:

- На участке под строительство или личное подсобное хозяйство сооружен и введен в эксплуатацию жилой дом, который был оформлен по документам во владение;
- На земле, которая предназначена для осуществления садоводства или огородничества, на территории земель населенных пунктов, возведены и находятся во владении баня, дача, сарай или гараж;
- Если вы состоите в садоводческих, дачных, огороднических товариществах или кооперативах, то до 31.12.2020 года можете оформить участки на землях сельскохозяйственного назначения в упрощенном порядке.

Хотелось бы напомнить, что имущественными объектами, находящимися в аренде, обладают, но не владеют.

Каждый прецедент перевода участка из арендного состояния в статус владения собственностью имеет свои нюансы. Разобраться

во всех тонкостях данного мероприятия, а также избежать множества ошибок, совершаемых при осуществлении всех правовых действий, предусмотренных соответствующими нормативными актами, поможет квалифицированная юридическая помощь.

Если вы хотите приобрести какую-либо землю в собственность, для начала оформите аренду продолжительностью не меньше пяти лет. Далее ответственно вносите плату за нее в течение двух-трех месяцев, чтобы продемонстрировать то, что вы являетесь добросовестным и ответственным арендатором.

Очень важно, чтобы в арендном соглашении стоял пункт «право выкупа» или не содержалась фраза «без права выкупа». Таким образом, по умолчанию вы будете обладать возможностью выкупа участка.

Необходимо отметить, что с 1 марта 2015 года вступили в силу изменения, касающиеся земельного законодательства, которые устанавливают возможность для арендатора без торгов и без аукционов приобретать в собственность землю.

Стоит обратить внимание на тот факт, что по существующему в данный момент законодательству право аренды подлежит выставлению на аукцион в том случае, если отсутствуют строения.

Лица, желающие получить в собственность участок земли, находящийся в аренде, могут осуществить его выкуп двумя способами:

- путем проведения торгов;
- не участвуя в проведении торгов.

Возможность выкупа участка земли, минуя стадию проведения торгов, имеют граждане, являющиеся владельцами зданий, строений, которые располагаются на данном участке земли.

Для того, чтобы выкупить участок земли, гражданам нужно обратиться в органы исполнительной власти субъекта Федерации,

имея на руках соответствующее заявление о предоставлении за плату участка земли.

Стоит заранее уточнить необходимый для совершения процедуры пакет документов, который может формироваться в каждом конкретном случае индивидуально. Однако в общем случае можно говорить о стандартном наборе документов, что и рассмотрим подробнее далее.

Документы для выкупа земли из аренды в собственность

К заявлению приложите:

- Правоустанавливающие и удостоверяющие документы на здания и строения, расположенные на данном участке земли и полноправным владельцем которых вы являетесь;
- Правоустанавливающие документы на участок земли (чаще всего таковым является соглашение об аренде).

По итогам рассмотрения заявления исполнительный орган выносит постановление о предоставлении за плату лицу участка земли. После этого с заявителем оформляется договор купли-продажи.

Регистрация прав собственности на земельный участок

Когда заключите договор купли-продажи с исполнительным органом власти, направляйтесь в регистрирующий орган, чтобы зарегистрировать переход права владения на данный участок земли.

С собой нужно взять сам договор, соглашение об аренде с правом выкупа, правоустанавливающие документы на строения на данном участке. Данный перечень документов приложите к заявлению о регистрации прав собственности на землю.

Сложности перевода земельного участка из аренды в собственность

Однако бывают такого рода ситуации, когда отсутствуют правоустанавливающие документы на участок земли у гражданина, являющегося владельцем здания или строения на данном участке земли. Как правило, данные ситуации возникают, когда переход права собственности на данные здания и сооружения переходят гражданину в порядке наследования, при этом правоустанавливающие документы на участок земли утеряны наследодателем.

В данной ситуации пройдите административную процедуру предоставления участка земли путем подачи заявления с приложением пакета документов на здания и строения, которые располагаются на данном участке земли.

Однако по итогам рассмотрения данного заявления, исполнительный орган власти вероятнее всего вынесет решение об отказе в предоставлении участка земли, в связи с тем, что отсутствуют законные основания на владение данным участком земли. В данной ситуации реализовать собственное право вы можете в судебном порядке, подав соответствующее заявление о признании права на выкуп участка земли.

Стоимость выкупа земельного участка из аренды в собственность

Выкупная цена участка земли формируется из процента, учреждаемого органом исполнительной власти от кадастровой стоимости участка (например, в Свердловской области данный процент равняется 2,5%).

Выкупаемый участок земли обязательно должен быть поставлен на кадастровый учет, а его границы должны быть определены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Льготы при выкупе земельного участка из аренды в собственность

Если вы являетесь арендатором участка земли, который предназначен для осуществления сельскохозяйственного производства, садоводом или огородником, дачником, владельцем гаража или частного дома, то до 1 января 2018 года арендованную землю можете приобрести в собственность.

Оплата будет льготной, а расчет цены будет вестись от кадастровой стоимости. 20% – стоимость участка под гаражом, индивидуальным жилым домом, садовым участком, личным подсобным хозяйством.

Если вы арендуете участок земли у некоммерческой компании для целей дачного хозяйства, то приобрести данную землю можете со скидкой 20% от ее кадастровой стоимости.

Существует 10% скидка для арендаторов участков земли, которые предназначены для осуществления сельскохозяйственного производства. Условие применения данной льготы – факт того, что договор аренды был заключен три года назад и ранее.

Владельцы зданий и строений, а также помещений, в которых располагаются определенные объекты промышленности и строительства, также могут рассчитывать на льготы в размере от 2,5% до 3,5% от кадастровой стоимости участка.

Вышеперечисленные льготы по своей сути являются одним из направлений политики государства по поддержке промышленного производства, что в долгосрочной перспективе должно положительно сказаться на собираемости налоговых отчислений в данной сфере, а также должно поспособствовать существенному увеличению количества новых рабочих мест, что особенно важно в текущей сложной экономической обстановке.