

# Как оформить в собственность земельный участок, находящийся в аренде?



Если у вас в аренде находится государственная земля, вы имеете право лишь эксплуатировать ее в течение срока действия договора, но осуществлять распоряжение участком вы не можете. Для получения таких правомочий заранее изучите процедуру оформления арендованных земельных участков в собственность, а затем соберите требуемый комплект документации. Следует отметить, что мероприятие это весьма продолжительное.

## Как перевести аренду земельного участка в собственность

Законодательство, действующее на территории нашей страны, устанавливает для каждого жителя возможность оформления участка в безвозмездном порядке. Оспорить правомочие, предусматривающее перевод земельного участка в личную собственность, невозможно. Как же регламентируются правоотношения с участками, арендуемыми у государства?

В соответствии со статьей 28 Земельного кодекса РФ, земельный участок, продолжительное время находящийся в аренде, является государственной или муниципальной собственностью, которую арендатор вправе эксплуатировать, предоставляя за это арендную плату.

Согласно статье 25 указанного кодекса, договоры об аренде обязательно должны подвергаться регистрации в органах Росреестра, а участок – постановке на кадастровый учет.

Помимо вышесказанного, выкуп участка возможен по окончании

срока аренды либо после того, как необходимые для выкупа средства, согласно статье 624 Гражданского кодекса РФ, выплачены.

Помните, что преимущество по приобретению такого земельного участка, на основании пункта 8 статьи 22 Земельного кодекса РФ, предоставлено действующему арендатору. Порядок указанной процедуры фиксируется в содержании заключенного договора об аренде.

**Подобные соглашения, как правило, оформляют по стандартной форме договора аренды с последующим выкупом. При этом не забывайте, что важное значение может нести участие квалифицированного юриста, который подготовит соглашение таким образом, что впоследствии непредвиденных затруднений, в том числе и в случае расторжения сделки, не последует.**

Важно отметить, что не могут быть оформлены в собственность участки, отнесенные, к примеру, к заповедным территориям, парковой зоне, кладбищам; наделы, которые государство изъяло из оборота; наделы, необходимые для расположения военных объектов, а также земли, предназначенные для функционирования атомных станций и отведенные для отходов такого производства.

**Для оформления арендованного земельного участка в собственность, существует два варианта: произвести выкуп надела и приватизировать его в безвозмездном порядке.**

**Осуществление приватизации допустимо в таких обстоятельствах:**

- земля входит в состав садового некоммерческого товарищества или дачного некоммерческого партнерства;
- вы обладаете законным правом на проведение бесплатной приватизации земельных участков, отнесенных к территориям, предназначенным для индивидуального жилищного строительства;
- оформление производится юридическим лицом определенной категории.

Что же требуется сделать в первую очередь при оформлении права собственности на надел, находящийся в аренде?

Первым делом обратитесь в органы местной администрации и подайте заявление с просьбой предоставить конкретный участок во владение. Если договор аренды заключался с вами по результатам публичных торгов, то такое землевладение уже обладает кадастровым номером, который подтверждается кадастровым паспортом участка.

**Если аренда оформлялась много лет назад, указанный документ может отсутствовать.**

В таком случае, закажите проведение межевых работ, после чего осуществите постановку надела на кадастровый учет. Приступайте к указанным мероприятиям в то время, пока администрацией будет подготавливаться постановление относительно выкупа земли или предоставления его в собственность в бесплатном порядке. После формирования надела и присвоения ему уникального номера по кадастру, посетите Кадастровую палату и получите копию кадастрового плана на землю и выписку из него.

Для окончания процесса по оформлению арендованного землевладения в собственность, получите надлежащее постановление, изготовленное местной администрацией, переведите необходимую для выкупа земли денежную сумму на расчетный счет, зафиксированный постановлением, и обратитесь в территориальный орган Росреестра для подачи заявления с просьбой зарегистрировать право собственности на соответствующий надел.

**В качестве основания для перевода арендованного участка в собственность выступает надлежащим образом оформленное и адресованное муниципалитету заявление, сопроводить которое нужно пакетом документации, состоящим из:**

- общегражданского паспорта;
- постановления, выданного местной администрацией, разрешающего передачу землевладения в собственность;

- бумаги, свидетельствующей, что требуемая сумма выкупа за надел перечислена;
- кадастрового паспорта землевладения и выписки из него;
- платежного документа в отношении госпошлины, необходимой для регистрации права собственности на надел.

Процесс подготовки документации, требуемой для исполнения процедуры по переводу арендованной земли может продлиться до полугода и даже дольше.

**В каждой конкретной ситуации комплект бумаг может быть различен, поэтому муниципальные органы правомочны потребовать предоставления дополнительных документов.**

**Согласно положениям действующего законодательства, основания для перевода арендованных участков в собственность заключаются в следующем:**

- собственник надела, в качестве которого выступает государство либо муниципалитет, принял решение об отчуждении землевладения. На основании статьи 22 Земельного кодекса РФ, арендатору предоставлено преимущество в отношении выкупа соответствующего участка. Это означает, что в первую очередь именно этому лицу государство должно предложить приобрести землю в собственность, и лишь в случае отказа гражданина от покупки, осуществляет поиск другого приобретателя;
- для приобретения права собственности на арендуемый объект, арендатор в течение продолжительного периода времени эксплуатирующий участок, выразил желание на оформление права собственности, и совершил все необходимые действия по сбору надлежащей документации;
- также уместен вариант приватизации земли. Исполнение процедуры может быть безвозмездным, это допускается при одобрении мероприятия администрацией.

**Необходимые условия, которые должны быть соблюдены для оформления права собственности на надел, находящихся в аренде,**

## **таковы:**

- надлежащим образом оформленное в вашу собственность строение, располагается на земле, отведенной под индивидуальное жилищное строительство, и оно уже введено в эксплуатацию;
- вы входите в число садоводческого, огороднического, дачного товарищества или кооператива. В таком случае оформление земли в собственность возможно по упрощенной схеме, вплоть до 2020 года;
- на участке земли, в отношении которой с вами заключен договор аренды на продолжительный срок, возведены и зарегистрированы сараи, дачи, гаражи или бани.

Возможность выкупа арендованного надела наступает тогда, когда договор об аренде непосредственно указывает на такой порядок, допустимый по окончании срока его действия или раньше, если арендатором в полной мере оплачена выкупная цена арендованного землевладения. Кроме того, выкупить участок можно, если в вашей собственности находятся различные постройки, возведенные на указанной территории. При этом не важно, когда произошло заключение договора об аренде соответствующего участка, после наделения Земельного кодекса РФ законной силой или до этого.

**Если срок вашего договора аренды на землевладение истек, и участок будет выставлен на торги для отчуждения в собственность, вы обладаете преимуществом выкупа указанной недвижимости.**

Существует определенный алгоритм оформления права собственности на арендованные государственные наделы.

## **Он состоит в следующем:**

- установите границы землевладения. В случае, если они не установлены, в первую очередь разрешите этот вопрос;
- после определения границ участка, обратитесь с пакетом необходимой документации в компетентные органы для проведения процедуры постановки объекта на кадастровый

учет. Сегодня это возможно сделать как при личном обращении, так и воспользовавшись электронной очередью. При себе имейте комплект бумаг и экземпляр заполненного заявления. Представленные документы подлежат рассмотрению в двухнедельный срок. В течение этого времени проводится правовая экспертиза бумаг и верность их оформления. Если поданная документация соответствует требованиям законодательства, участку присваивается уникальный номер, после чего вы можете переходить к оформлению его в собственность;

- посетите главу местной администрации для получения разрешения на перевод арендованной земли в собственность. Для этого заранее подготовьте необходимые бумаги. Указанная процедура предусматривает оплату, поэтому получите банковские реквизиты для перечисления требуемой суммы;
- заключите с администрацией договор купли-продажи участка, в котором фиксируется факт перевода арендованного надела в собственность;
- зарегистрируйте возникшее право собственности. Для этого подготовьте надлежащие документы и предоставьте в орган Росреестра.

Специалисты уполномоченного органа рассмотрят ваши документы в двухнедельный срок, после чего вынесут решение о регистрации сделки или об отказе в совершении процедуры.

## **Регистрация прав собственности на земельный участок**

Для того, чтобы зарегистрировать право собственности на выкупленное землевладение, обратитесь в Росреестр. Сделать это можно после заключения договора о покупке надела у местной администрации и перевода необходимой денежной суммы на соответствующий счет. Если сумма не была оплачена, обязательно сделайте это, ведь в случае неисполнения данного условия, в

регистрации вашего права будет отказано.

**Для Росреестра подготовьте следующие бумаги:**

- заявление на регистрацию права;
- акт, вынесенный администрацией, о переводе надела в собственность (постановление либо решение);
- платежный документ по госпошлине;
- выписка из кадастрового плана и паспорта.

Рассмотрение заявления будет происходить в течение недели.

## **Отказ в переводе земельного участка из аренды в собственность**

Удовлетворение ходатайства о предоставлении арендованного надела в собственность, со стороны администрации происходит не в каждом случае. В некоторых обстоятельствах в просьбе отказывают.

**Происходит это в письменной форме с обязательным указанием причин отказа, в качестве которых могут выступать такие:**

- отсутствует разделение земель на собственность государства и муниципалитета;
- не оформлено генерального плана по развитию территорий;
- границами конкретного землевладения пересекаются смежные участки;
- арендуемая земля ограничена в обороте либо ее выкуп и приватизация напрямую запрещены законодателем;
- надел включен в число земель, отведенных для нужд государства и муниципалитета.

Если вы не согласны с предоставленным вам отказом в передаче участка в собственность, обратитесь в суд для обжалования решения, вынесенного администрацией.