

Как оформить землю в собственность, если она в аренде?



Аренда участка земли, хоть и предоставляет возможность приобрести данный объект в пользование, все же дает арендатору достаточно лимитированные права на него. Для приобретения полного пакета прав, включая право распоряжения юридической судьбой земли, арендатор должен зарегистрировать ее как свою собственность.

В зависимости от разновидности участка и причин для его приобретения, арендатор вправе осуществить данное действие несколькими методами, каждый из которых будет проанализирован в данной статье.

Как оформить арендованную землю в собственность

Необходимо проследить последовательность действий, способствующих переоформлению участка земли из арендного соглашения во владение.

Для начала определите границы надела.

В случае если у земельного участка отсутствуют границы, порядок их оформления выглядит следующим образом:

- Для начала нужно установить координаты, характерные для данной местности. В целях осуществления этого проведите процедуру межевания. Чтобы произвести данную процедуру можете воспользоваться услугами специалиста, найдя его с помощью Единого центра кадастрового учета. В настоящее

время многие граждане отдают предпочтение частным организациям, чтобы сэкономить время. По статистике, стоимость межевания в средней полосе России, в зависимости от численности населения и отдаленности, составляет от пяти до десяти тысяч рублей. Тем не менее, размер данной суммы может варьироваться в зависимости от ситуации. Если вы не желаете пользоваться услугами частных компаний, то обратитесь в отделение Росреестра и закажите услугу;

- В начале процедуры межевания происходит подготовительная стадия. На данном этапе с земли устраняют ненужные дополнительные предметы, которые могут помешать корректному измерению границ;
- Следующим шагом является создание технического проекта. На данном этапе вместе с владельцем также обсуждается стоимость процедуры;
- Далее осуществляется уведомление всех лиц, имеющих свой интерес в проведении подобного рода мероприятия;
- Затем выносятся границы надела согласно кадастровому плану;
- Ставятся некоторые знаки, являющиеся показаниями координат надела;
- С помощью измерительных приборов производится определение площади;
- После этого создается план межевания, являющийся важным документом;
- Акт межевания подписывают стороны, участвующие в сделке, а заказчик межевания забирает его себе.

После проведения данной процедуры обратитесь в кадастровую палату с имеющимися у вас на руках документами. Данное действие нужно для постановки вашего надела на учет. Можете осуществить это с помощью личного похода, либо путем электронной очереди. Возьмите с собой пакет требуемых документов, а уже на месте оформите надлежащее заявление. Рассмотрение данного заявления проходит в течение двух недель, компетентные органы анализируют на подлинность ваши данные.

Если проверка проходит успешно, участку присваивается определенный номер, и он может перейти в ваше владение.

Следующий этап – получение разрешения от главы муниципального образования на переоформление недвижимого имущества во владение. Для этого придите в администрацию вашего муниципального образования, вместе с пакетом документов. В связи с тем, что данная процедура является платной, получите банковские реквизиты, на которые вы будете производить выплаты.

Создается договор купли-продажи с администрацией. В данном соглашении декларируется факт изменения статуса аренды на право собственности.

Далее регистрируется право собственности. Для этого соберите необходимые документы и подайте их в отделение Росреестра. Его специалисты рассматривают заявку и документы не более четырнадцати дней, после чего выносится вердикт о регистрации сделки или отказе в оной.

На этом процедура переоформления участка земли подходит к концу.

Необходимо отметить, что в действующем в настоящее время законодательстве имеет место быть несколько разных вариантов, с помощью которых можно осуществить оформление права собственности на участок земли. Причем в зависимости от разных факторов произвести данное действие можно как при условии передачи определенной величины суммы, так и на совершенно безвозмездных условиях. Для каждой из вышеперечисленных ситуаций необходимо подготовить определенные документы (зафиксированные в соответствующих нормативно-правовых актах) и совершить ряд достаточно сложных действий по переоформлению права собственности.

Если существуют основания для безвозмездной приватизации или арендатор согласен внести некоторую сумму за участок, он может начать сбор документов.

Их список выглядит следующим образом:

- Документ, удостоверяющий личность;
- Заявление в администрацию;
- Договор аренды;
- Акт о передаче надела во временное пользование;
- Кадастровый план;
- Выписка из кадастрового паспорта.

В случае, если вы не имеете кадастрового паспорта, то вам необходимо заблаговременно осуществить две процедуры – межевание надела и его постановку на кадастровый учет.

Однако данные мероприятия вряд ли потребуются на практике, так как постановка на кадастровый учет является обязательным требованием при заключении договора аренды. Но если соглашение было заключено много лет назад, оно могло быть оформлено и без соблюдения данного условия.

Кроме документов на надел земли, могут потребоваться также документы на сооружения, если они находятся на участке. Для дома таковыми являются кадастровый паспорт и правоустанавливающий документ; для бани или сарая хватит и фотографий данных объектов.

Согласно существующему ныне законодательству есть несколько оснований, позволяющих арендаторам приобретать в собственность участки земли:

- В случаях, если собственником земли является государство или муниципалитет, а также при намерении данных владельцев осуществить отчуждение участка. Согласно статье 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор имеет преимущественное право приобретения участка земли. Другими словами, вначале компетентные органы предложат ему приобрести надел земли, а если он откажется, будут искать других желающих;
- Когда арендатор пользуется наделом долгое время, имеет желание стать его владельцем, совершил все необходимые

действия по сбору надлежащих документов;

- При проведении процедуры приватизации, произведенной в установленном законом порядке. Приватизировать землю можно на безвозмездной основе, если данное действие было оформлено администрацией.

Также необходимо рассмотреть условия, при которых возможно переоформление земли из аренды в собственность:

- Факт того, что сооружение, оформленное в собственность, располагается на участке под индивидуальное жилищное строительство, а также было введено в эксплуатацию;
- Факт вашего нахождения в составе садоводческого, огороднического, дачного товарищества, либо в кооперативе. В данном случае вы вправе до 2020 года в упрощенной форме оформить земельный участок;
- Факт сооружения на участке земли, который вы арендовали долгое время, а также оформления в собственность таких построек как гараж, дача, сарай или баня.

Если вы, как арендатор, не имеете право на безвозмездное приобретение земли, либо у вас нет приоритета в очереди на участок, осуществить переоформление возможно только в общем порядке. То есть необходимо будет пройти непременно процедуру торгов, которая, по сути, является аналогом арендного аукциона.

После того как вы подадите заявление в компетентный государственный орган, на протяжении определенного времени (один-два месяца) будет осуществляться детальная проверка данного надела. Далее определяются важные условия проведения торгов: время, точная дата, перечень участников, место действия и другое.

Также учреждается минимальная стоимость за землю, которая в процессе осуществления торгов может существенно увеличиться. Победителем станет тот из претендентов, который сделает максимальное предложение за объект реализации. И не

обязательно, что им станете именно вы. Тем не менее, даже в случае поражения вы оставите за собой право пользования участком до завершения срока аренды.

В случае успешного для вас завершения торгов, вы получите возможность покупки надела по той цене, которую предложили на аукционе. Для этого вначале создается протокол аукциона, далее на его основе администрацией оформляется акт, а в заключение составляется договор купли-продажи.

После подписания соглашения подготовьте требуемые документы и направьтесь с ними в регистрационный орган. По истечении установленного срока вы получите свидетельство о праве собственности на землю.

Отказ в переводе земельного участка из аренды в собственность

Достаточно часто потенциальные собственники земельных участков получают отказ в оформлении соглашения от сотрудников Росреестра. В связи с тем, что такие случаи получили очень широкое распространение, необходимо познакомиться с самыми частыми причинами, которые могут привести к отказу в регистрации.

Например, это может быть неверно собранный пакет документов. К сожалению, многие владельцы, не столь тщательно, как хотелось бы, изучают, что обязательно должно быть в требуемом пакете документов. Поэтому не найдя необходимого документа, работник Росреестра отправляет потенциального собственника участка восвояси. Процедуру регистрации, а также составления заявления предстоит осуществить повторно.

Отдельно хотелось бы поговорить о заявлении. Безграмотное его написание, наличие в нем ошибок, использование ложных сведений тоже могут повлечь за собой массу неприятностей, которые приведут к отмене сделки и невозможности ее регистрации.

Еще одним обстоятельством, которое может поставить под удар ваше соглашение, является тот факт, что вы подали документы, являющиеся по каким-либо причинам просроченными или не соответствующими действительности. В данном случае тоже есть очень большой риск, что регистрация будет не совершена.

Поэтому стоит заметить, что тщательный анализ соответствующего законодательства, соблюдение его требований, а также корректное юридическое поведение, способствуют положительному итогу переоформления.