

Как получить участок земли в аренду с правом выкупа?



Аренду землевладения с последующим выкупом можно считать оптимальным вариантом при покупке надела с минимальными затратами. Такое решение целесообразно в случае, когда сделка оформляется в соответствии с определенной схемой, которая поможет совершить процедуру в кратчайшие сроки и без существенных расходов.

Как взять землю в аренду с правом выкупа

Если вы хотите купить землевладение, предоставленное в аренду, обратитесь в компетентные органы исполнительной власти или местного самоуправления.

Шаг 1

Обратитесь к местной администрации со своим документом, удостоверяющим личность (если вы представляете интересы организации – потребуется также свидетельство о регистрации юридического лица), кадастровой выпиской или паспортом на участок, договором, подтверждающим аренду, а также планом землевладения.

Шаг 2

Получите в Управлении Росреестра выписку из кадастра. Специалисты территориального подразделения кадастровой службы произведут мероприятия по оценке надела.

Для этого потребуется наличие кадастрового паспорта, который оформляется указанной службой. По итогам межевых работ и согласования земельных границ с владельцами соседних участков,

получите в Федеральном управлении требуемые документы.

Шаг 3

Посетите муниципальные органы для получения постановления о предоставлении надела в собственность, выдаваемое на основании предъявленных документов. Указанное постановление отображает информацию о стоимости выкупа конкретной земли.

Шаг 4

Подайте в местные органы муниципалитета заявление, составленное в соответствии с предусмотренной для него формой.

Заявление дополните комплектом надлежащей документации, состоящей из:

- копии вашего паспорта;
- кадастрового паспорта землевладения;
- копий правоустанавливающей и правоподтверждающей документации на строение;
- выписки из ЕГРН, доказывающей право на сооружение;
- выписки из ЕГРН, подтверждающей право на выкупаемый надел.

Шаг 5

Оформите с арендодателем договор аренды землевладения с последующим выкупом.

Шаг 6

Как только установленная договором сумма полностью выплачена, заключите договор купли-продажи надела и получите соответствующие документы после регистрации в Росреестре.

Подготовьте пакет документов, который потребуются для заключения договора об аренде для дальнейшего переоформления землевладения. Чтобы заключить соглашение, потребуется предоставление вашего паспорта.

Со стороны арендодателя понадобится предъявление документации, доказывающей факт владения участком: свидетельства о праве собственности, технического и кадастрового паспортов, плана на конкретный надел и тому подобное.

Договор аренды оформляется в двух экземплярах, однако при необходимости его регистрации компетентными органами, их может быть три. Процедура регистрации обязательна в тех случаях, когда аренда оформляется более чем на 11 месяцев.

Передачу надела сопровождает акт приема-передачи недвижимости, являющийся приложением к заключенному договору. После полной выплаты цены земельного участка, приступайте к процессу оформления надела в собственность.

В этих целях подготовьте для органов Росреестра документацию, состоящую из:

- заявления, заполненного согласно образцу;
- вашего документа, удостоверяющего личность;
- платежного документа по госпошлине;
- договора об аренде с последующим выкупом, оформленного с предшествующим владельцем.

Чтобы выкупить участок, находящийся в государственной собственности, в соответствии с законом о дачной амнистии, подготовьте ваш паспорт и кадастровый паспорт на арендуемый участок.

Зафиксируйте в заявлении вид разрешенного землепользования: ведение садоводства. Таким образом устраняется необходимость осуществления капитальных застроек надела и проведения торгов.

Аренду землевладения в некоторых случаях могут сопровождать торги, подразумевающие проведение аукциона, в результате которого надел переходит тому, чья предложенная сумма выкупа будет выше. Обычно проведение торгов актуально в отношении землевладений с нецелевым использованием. Например, это может быть аренда сельскохозяйственных участков для ИЖС.

Помните, что арендовать надел с дальнейшим выкупом без проведения аукциона, можно при землепользовании в определенных целях, предусмотренных государственными органами:

- оформление аренды сельскохозяйственной земли. Государством допускается аренда с дальнейшим выкупом без проведения аукциона при условии, что на участке намечается постройка сельскохозяйственного поселения или организация КФХ;
- аренда землевладения для индивидуального жилищного строительства или возведения многоэтажки. Постройка многоэтажных домов, как правило, осуществляется на основании соглашения, согласно которому можно впоследствии приобрести надел;
- осуществление социальной застройки. Постройка дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также прочих объектов, направленных на удовлетворение социальных нужд. Если вы хотите получить землю в аренду для одной из перечисленных целей, обратитесь к местной администрации за предварительным согласованием, исполнением межевых работ и регистрацией.

Далее подготовьте заявление в отношении аренды надела у муниципальных органов без проведения аукциона. После этого в региональных СМИ публикуется сообщение о планировании аренды надела. При условии, что через месяц после этого не появилось прочих претендентов на участок, оформите договор об аренде землевладения с последующим выкупом.

В прошлом году необходимость предварительного согласования была отменена, однако указанная процедура возможна по предписанию муниципальных органов.

Цена, которая может быть назначена арендодателем, не должна превышать кадастровой стоимости конкретной недвижимости. Таким образом, размер выкупной стоимости однозначно назвать нельзя, но его максимальный предел является известным.

Стоимость арендованного надела определяется с учетом размера его процентной ставки согласно кадастровой оценке, которая устанавливается в зависимости от субъекта, где находится арендуемое имущество.

Чаще всего, стоимость для граждан, которые возвели недвижимые объекты на такой земле, не превышает 60% от кадастровой оценки. Размер минимальной ставки равен 2,5%. Она имеет место тогда, когда происходит выкуп участка, собственником которого является государство. Аналогичный размер ставки возможен при передаче землевладения под дачное хозяйство.

Тем не менее в случаях, когда требуется изменение целевого назначения участка, сумма может возрасти до 80%. В случае, когда изменения на территории отсутствуют, ставка приблизительно составляет 20%.

Оформление земли для ИЖС в аренду с дальнейшим выкупом ограничивается минимальным сроком, равным трем годам. При этом подача заявления в отношении выкупа предоставляется до истечения срока действия договора.