

Как участок, взятый в аренду, перевести в собственность?



В большинстве случаев арендованная земля является государственной собственностью. Это означает, что наложен запрет на распоряжение данной землей (например, это может быть запрет на такие действия, как продажа, дарение, завещание и др.).

Однако допустима приватизация такой земли и оформление соответствующих документов, закрепляющих право собственности. В этом вам поможет Земельный Кодекс Российской Федерации и данная статья.

Как перевести аренду земельного участка в собственность

Согласно законодательству Российской Федерации арендованная земля может быть переведена в собственность, если собственник будет иметь все необходимые документы для обращения в органы местного самоуправления. Однако процедура оформления простой не является. Сначала следует выкупить участок у государства, а затем перерегистрировать территорию на себя. Важно отметить, что преимущественной право приобретения участка находится у арендатора.

Каким же образом арендатор может оформить на себя право собственности на земельный участок?

Существует несколько способов:

- В рамках специальной программы для лиц, имеющих определенные льготы. В данном случае участок должен быть предоставлен бесплатно государством или же

муниципалитетом;

- Через суд. Данный способ используется по истечении срока действия договора аренды;
- Посредством выкупа. Заплатив определенную денежную сумму, можно завладеть участком;
- Через аукцион. Земли, на которые наложены арест и обременение, могут быть выкуплены арендатором с публичных торгов.

Перевод арендованного участка в собственность состоит из нескольких этапов. Обязательно соберите все необходимые документы, соблюдайте строгую последовательность действий и старайтесь уложиться в определенные законом сроки.

Инструкция:

I Этап. В первую очередь обратитесь в Кадастровую палату. Сотрудники данного органа должны проверить наличие расчета границ. В случае отсутствия данного расчета, его должен произвести соответствующий специалист из единого учета кадастра и картографии. В рамках процедуры межевания должны будут установлены координаты границ вашего участка. Специалистом является кадастровый инженер.

Важно отметить, что данная услуга не является бесплатной, ее стоимость варьируется от 5.000 до 15.000 рублей.

Процедура межевания проходит следующим образом:

- подготовительный этап;
- установление стоимости;
- создание технического проекта, уведомление;
- установление инженерами межевых «флагов»;
- определение координат и площади;
- план межевания.

II Этап. Когда межевой план будет создан, в обязательном порядке встаньте на кадастровый учет. Это необходимо, так как отсутствие кадастрового паспорта и номера дела делает невозможным

распоряжение участком (продажу, дарение, завещание, аренду).

На данном этапе предоставьте следующий набор документов:

- паспорт или иной удостоверяющий личность документ. В случае участия посредника подготовьте соответствующую доверенность;
- план межевания участка;
- квитанцию об оплате вами государственной пошлины (ее размер варьируется от 350 до 450 рублей);
- заявление, в котором содержится прошение о постановке вашего земельного участка на кадастровый учет.

Срок изготовления кадастрового паспорта варьируется от 5 до 14 рабочих дней.

III Этап. Обязательно получите разрешение от должностного лица на процедуру переоформления.

Чтобы получить данное постановление, осуществите ряд следующих действий:

- напиши обращение главе местной администрации;
- предоставьте копию кадастрового паспорта и выписку из него;
- предоставьте копии кадастрового и технического планов;
- приложите квитанцию, подтверждающую оплату государственной пошлины.

Сумма может быть различной в разных субъектах Российской Федерации.

IV Этап. После получения постановления следует переоформление участка.

Для этого обратитесь в Росреестр, предоставив следующие документы:

- заявление о приватизации. Обязательно укажите в нем адрес, кадастровый номер и площадь участка, приложите

выписку из ЕГРН;

- предоставьте постановление и квитанцию, подтверждающую оплату вами государственной пошлины;
- предоставьте выписку из кадастрового плана и паспорта.

Срок рассмотрения заявления составляет семь рабочих дней.

В соответствии со статьей 624 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендуемый участок можно перевести в собственность.

Для этого необходимо наличие определенных условий:

- присутствие в арендном договоре возможности перехода права собственности по окончании срока действия аренды;
- наличие преимущественного права покупки земли до истечения срока действия аренды (данный участок должен находиться в государственной или муниципальной собственности);
- наличие на участке строений, на которые имеется зарегистрированное право собственности;
- если в договоре содержится пункт, разрешающий арендатору при выплате соответствующей суммы перевести участок в собственность до истечения срока действия аренды.

Последовательность переоформления участка в собственность

Основные трудности возникают именно на этапе подготовки всех необходимых документов. Нередко данный этап растягивается на долгие недели и месяцы. Если же вы хотите осуществить процедуру быстрее, обязательно обратитесь к грамотным специалистам в области земельного права, обладающим опытом и знаниями текущего законодательства и всевозможных тонкостей.

Когда документы будут собраны, осуществите ряд следующих действий:

- составьте и подайте заявление, в соответствии с которым участок будет выкупаться;
- согласуйте все условия с вашим контрагентом в сделке;

- подпишите оферту (также ее должен будет подписать ваш контрагент);
- осуществите оплату всех платежей;
- заключите договор купли-продажи;
- получите постановление, в соответствии с которым вам предоставляется участок;
- пройдите процедуру государственной регистрации смены собственника.

Помните, что при отказе арендодателя переоформить документы или же в случае его уклонения от данной процедуры арендатор имеет право подачи иска в суд.

Окончанием процедуры служит получение свидетельства о праве собственности на участок. Его можно оформить в кадастровой службе, которая располагается по адресу вашего земельного участка.

Для получения данного свидетельства подайте заявление, предоставьте договор аренды и постановление главы местной администрации, дающее соответствующее разрешение, а также кадастровую справку, план и паспорт, квитанцию, подтверждающую оплату государственной пошлины, удостоверяющий личность документ и код заявителя.

Важно отметить, что наличие на территории различных построек существенно облегчает данную процедуру.

Это означает, что перевод земли из аренды в собственность можно будет осуществить с даты ввода постройки в эксплуатацию, применив льготные расценки при выкупе. Отправной точкой для определения цены здесь является кадастровая стоимость.

Помните, что у вас в обязательном порядке должно быть свидетельство, подтверждающие ваше право собственности на дом. Постройка, которая не является зарегистрированной, не дает преимуществ лицу, владеющему ею.

Под строительство дома

При наличии договора аренды для строительства на участке жилого дома процесс переоформления будет достаточно легко осуществить. По окончании строительства дома зарегистрируйте право собственности на него. Именно соответствующее свидетельство будет основанием для перевода земли из аренды в собственность (если отсутствует иной порядок согласно договору аренды).

Помните, что перед началом строительства необходимо получить официальное разрешение государственных органов в случае с участком государственным и разрешение собственника в случае с частным участком.

Сложностей с регистрацией жилого дома обычно не возникает. По завершении строительства обратитесь в БТИ, запросив кадастровый или технический паспорт. Сотрудники данного бюро должны будут приехать и произвести оценку дома, после этого они предоставят вам соответствующий паспорт на ваш дом. Работы обычно проводятся в течение 1-2 месяцев.

Когда вы получите паспорт на дом, обратитесь в регистрационные органы, где через тридцать дней после предоставления документов вам будет выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимость. Получив данное свидетельство, обратитесь в органы местного управления, предоставив заявление о переводе участка из длительной аренды в частную собственность.

Под сельскохозяйственные нужды

Земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства, обладают особым статусом. При покупке данных земель от нового собственника потребуются их использование исключительно в соответствии с их целевым назначением.

Обычно лицо, обладающее долей в участке, предназначенном для сельскохозяйственных нужд, обладает правом собственности на нее, даже если подтверждающего свидетельства у него в наличии не имеется. Выкуп доли участка допустим лишь в том случае,

когда на ней впоследствии будет осуществляться ведение подсобного или же крестьянского (фермерского) хозяйства.

Минимальная площадь территории, выкупаемой с целью овощеводства, составляет 2 гектара. Минимальная площадь выкупаемой для создания крестьянского (фермерского) хозяйства территории составляет 50 гектаров.

Отказ в переводе земли из аренды в собственность

На практике порой имеют место ситуации, когда лицу отказывают в приватизации и выкупе.

Существует ряд причин для данного отказа:

- отсутствует генеральный план участка. Он должен быть в обязательном порядке утвержден;
- отсутствуют какие-либо документы или имеются просроченные документы;
- трудности, возникшие в связи с отнесением земли к федеральному или муниципальному фонду;
- границы участка проходят по другому участку, находящемуся в собственности третьего лица. Данная ситуация встречается редко, так как процедура установления границ обычно исключает такое расположение;
- у земли уже имеется частный собственник. Это значит, что она больше не находится в собственности государства;
- запрещено передавать участок в частную собственность в соответствии с определенным федеральным законом. В данном случае в обязательном порядке вам должно быть представлено основание отказа.

Бывают случаи, когда отказ поступает в связи именно с расположением земельного участка. Примером служат земли Лесного фонда или же земли аэропортов и др. Разрешено лишь пользование данными землями, но получить их в собственность

возможным не представляется.

Следующей причиной отказа, требующей документального подтверждения, является признание недвижимости необходимой для развития субъекта Российской Федерации или для разнообразных государственных нужд.

Договор аренды должен предусматривать возможность передачи земли в собственность. В случае отсутствия данной возможности получить право собственности будет невозможно.