

Как взять в аренду землю у государства с последующим выкупом?



Достаточно распространенным явлением является заключение договора аренды недвижимости с условием последующего выкупа. Во-первых, по причине того, что сразу приобрести объект недвижимости ни у каждого есть возможность (в наличии достаточно средств).

Принятие в аренду земельного участка и указание в договоре пункта о дальнейшем приобретении надела дает возможность накопить средства для приобретения желанной покупки и в то же время использовать участок по своему усмотрению.

В каких случаях подобная схема в отношении участков земли оправданна? Какие документы необходимо собрать, чтобы заключить договор аренды с последующим выкупом земли? Особенности данного процесса и стоимость подобной процедуры будут разьяснены далее.

Как оформить землю в аренду с правом выкупа

Процедура получения от государства земельного участка на правах аренды с возможностью последующего выкупа включает в себя следующие этапы.

1 этап

Найдите участок земли, соответствующий желаемым целям использования (данный участок должен находиться в ведении государственных органов). Наиболее удобный в данном случае

вариант – запросить сведения о земельных наделах, находящихся в собственности государства через многофункциональные центры и из предложенного перечня выбрать подходящий участок. Стоимость данного документа составляет 200 рублей. Также найти необходимую информацию можно через автоматизированную систему службы кадастра.

2 этап

Направьте официальное обращение о предварительном согласовании на выделение участка без проведения аукциона в орган местного самоуправления, в ведении которого находится интересующий вас участок.

3 этап

Поставьте участок на учет в кадастровой службе. После получения согласия уполномоченного государственного органа по вопросу выделения земельного участка подготовьте документы для направления обращения в кадастровую службу.

Процесс постановки на учет в кадастровой службе занимает не более 10 рабочих дней. Материальные затраты на данное мероприятие составляют в среднем 6 тысяч рублей.

4 этап

Направляйте заявление о выделении участка земли в муниципальный орган местного самоуправления;

К обращению в муниципалитет прикладывайте техническую документацию на землю. Данный комплект документов, также как и мероприятия по проведению межеванию оплачиваются заявителем за счет личных средств.

Процесс проверки документов и вынесения окончательного решения со стороны сотрудников местной администрации занимает не менее 1 месяца.

При принятии положительного решения заявителя в обязательном

порядке информируют, и в дальнейшем юристами органа местного самоуправления разрабатывается проект договора аренды.

6 этап

Подписывайте договор аренды с уполномоченным государственным органом.

По условиям договора арендатор должен оплатить арендную плату за 6 месяцев авансом (одним платежом). По истечении трех лет заявитель получает право выкупа земельного участка на льготных условиях (из расчета кадастровой стоимости).

На протяжении этого времени арендатор должен использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, иначе он лишается преимущественного права на выкуп участка.

7 этап

Выкупите участок земли у государства (стоимость надела устанавливается согласно кадастровым расценкам). С этой целью напишите заявление в орган местного самоуправления и укажите, что согласно договорным обязательствам вы намерены выкупить участок по кадастровой стоимости.

Инициирование процесса выкупа участка начинайте до окончания срока договора аренды. Это принципиально важный момент, иначе после окончания договорных отношений органы муниципалитета вправе выставить интересующий вас участок на торги.

8 этап

Оформите земельный участок в собственность.

Вместе с заявлением подготовьте комплект документов для регистрации права собственности на землю в службе ФРС (договор аренды с правом выкупа, план межевания, кадастровый паспорт, документ о стоимости земельного участка согласно данным кадастрового учета и квитанция об оплате госпошлины).

После принятия вышеуказанных документов сотрудник службы регистрации выдает расписку в их получении с указанием даты завершения регистрационных действий.

В указанный срок получите документ, подтверждающий ваше право собственности на заявленный земельный участок (выписку из единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

После получения предварительного одобрения со стороны муниципалитета начинайте подготовку к оформлению договорных отношений с местной администрацией.

Для заключения договора соберите следующие документы:

- кадастровую документацию на землю;
- план межевания земельного участка;
- заявление о предполагаемой цели использования участка.

В свою очередь орган государственной власти при оформлении договорных отношений с пользователем земли обязан предъявить:

- документ, подтверждающий право собственности на землю;
- план земельного участка;
- официальное разрешение о выделении участка без проведения торгов.

Договор аренды на земельный участок оформляется в трех экземплярах.

По одному оригиналу договора для сторон сделки (заявитель и муниципальный орган власти), третий экземпляр предоставляется в службу Росреестра для регистрации (договоры более года проходят обязательную регистрацию в территориальных органах службы Росреестра).

Переход прав на земельный участок осуществляется в соответствии с актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора аренды.

Для переоформления земельного участка на нового собственника в

службу регистрации направьте следующий пакет документов:

- обращение согласно установленной форме;
- договор аренды, в котором указано право выкупа земельного участка (три экземпляра);
- акт приема-передачи участка;
- документ, удостоверяющий оплату выкупной цены по договору;
- документ, доказывающий оплату государственной пошлины.

Все регистрационные действия проводятся с предъявлением документа, удостоверяющего личность или нотариально оформленной доверенности (в случае передачи документов через представителя).

В случае оформления участка земли по правилам «дачной амнистии» применяется упрощенная схема. В регистрационную службу подавайте паспорт и документ кадастрового учета на земельный участок. В тексте обращения в Росреестр укажите в качестве целевого использования – организация садоводческой деятельности.

Право аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности может быть предоставлено в процессе проведения аукциона или в отдельных случаях (при возведении жилого дома) без организации торгов.

Аукционная система выделения земель применяется, как правило, в отношении участков, которые предоставляются для нецелевого использования. Например, наделы, предназначенные для организации и ведения сельского хозяйства, планируется использовать для строительства дач.

При передаче участков без проведения торгов, от пользователя требуется строгое соблюдение заявленного назначения земли. В противном случае участок будет изъят государством, а договорные отношения с пользователем расторгнуты

Организация аукциона при распределении участков на правах

аренды с последующим выкупом не требуется в следующих случаях:

- в отношении наделов, предназначенных для ведения сельскохозяйственной деятельности (получаемых в качестве территории для ведения подсобного хозяйства или организации фермерского сообщества);
- для наделов, используемых под индивидуальную застройку;
- для земель, использование которых планируется для строительства социально значимых объектов инфраструктуры (детский сад, школа, больница).

Для получения земли в вышеуказанных целях, прежде всего, обращайтесь в органы местного самоуправления за предварительным согласованием. После получения соответствующего разрешения начинайте подготовку соответствующей документации на земельный надел (межевого плана и кадастрового паспорта).

По завершении процедуры получения землеустроительных документов готовьте заявление о предоставлении земельного участка на льготных условиях без проведения торгов. Согласно законодательству, если в течение месяца, с даты подачи вашего заявления, обращения от других претендентов на получение участка не поступят, муниципалитет вправе оформить договорные отношения с вами без организации торгов.

Несмотря на то, что обязанность получения предварительного согласования отменена с 2016 года, органы местного самоуправления могут предусмотреть необходимость его получения на уровне муниципального законодательства.

При выкупе государственных земель стоимость участков не может превышать кадастровых значений. В отдельных случаях участки могут быть выделены на более льготных условиях (по цене ниже кадастровой или бесплатно). Как правило, данные ситуации предусмотрены для приобретения участков наименее защищенными категориями граждан (многодетными родителями, инвалидами, лицами, не имеющими жилья).

Для граждан, построивших на арендованной у государства земле дачный дом, стоимость участка составляет в пределах 60% от его кадастровой цены. Наименьшая стоимость участка, предоставленного государством, согласно положениям законодательства может составлять 2,5% от показателей кадастра. Данная ставка применяется, как правило, при выкупе земель, предназначенных для дачного или подсобного хозяйства.

Для приобретения участков под строительство жилых домов государством определяется цена, составляющая 80% от стоимости земли согласно сведениям из кадастра. Для получения права выкупа наделов под ИЖС гражданину необходимо использовать участок на праве аренды сроком не менее трех лет. Подавайте документы на приобретение данного участка в орган муниципальной власти до окончания срока договора аренды.

Особенности аренды земли с последующим выкупом

Согласно нормам действующего законодательства, если на предоставленном гражданину муниципалитетом земельном участке не возведены жилые строения, то продажа данного надела будет осуществляться посредством аукциона.

При подобном положении дел, возможность приобретения участка зависит от размера стоимости, которую могут предложить участники торгов. Таким образом, чтобы иметь возможность выкупа участка по кадастровой стоимости постройте на предоставленной земле жилой дом или дачу. Процесс оформления прав на участок земли начните после узаконивания возведенной на ней постройки.

После получения документа о собственности на жилое строение вы сможете зарегистрировать участок по упрощенной схеме (без выставления земельного надела на торги) и по льготной цене (ниже кадастровой стоимости).

Иной порядок установлен действующим законодательством в отношении приобретения земель сельскохозяйственного назначения. Согласно требованиям закона арендатор, добросовестно возделывающий земельный участок в течение 3 лет, имеет право на его выкуп у государства по льготной цене.

Законодательство предусматривает ряд ограничений на выкуп земельных наделов у государственных органов:

- техническая документация содержит ошибки или недостоверные сведения;
- в отношении лица, претендующего на получение земельного участка, инициирована процедура банкротства;
- арендатор участка использует землю с нарушением целевого назначения (на сельскохозяйственных угодьях возведен жилой дом);
- на получение земельного участка от государства претендует иностранец, не являющийся гражданином РФ.