

Перевод земли из аренды в собственность по закону РФ



В течение длительного времени российское законодательство в вопросах земельного права планомерно менялось. Большое количество нововведений и изменений прежней нормативной базы привело к тому, что многие граждане до сих пор в полной мере не могут определить собственные возможности при осуществлении сделок с земельными наделами. Изучите вопрос переоформления земли из состояния аренды в собственность.

Как перевести аренду земельного участка в собственность

В текущих реалиях земельного законодательства в России существует два варианта стать полноправным собственником участка земли, которым владелец пользуется на правах арендующего лица: приобрести такой участок путем составления договора купли-продажи; приватизировать без оплаты, если участок взят в аренду у государственных структур.

Для выкупа земельного участка необходимо соблюсти нормы гражданского законодательства при учете факта, что владелец участка земли согласен продать землю арендатору.

Если такое намерение присутствовало изначально у собственника земли, то при составлении договора аренды внесите в текст документа пункт о том, что по истечении срока аренды арендатор имеет право выкупить участок арендованной земли в собственность. При этом необходимо детально описать обстоятельства, при наступлении которых такая ситуация возможна.

Кроме такого варианта, допустимо до истечения срока аренды

выкупить землю, если условием выкупа был не срок нахождения участка в аренде, а сумма, которую должен выплатить арендатор в полной мере, чтобы получить права владения и собственности на участок.

Существуют случаи, когда владелец земельного надела передает участок в аренду на условии обязательного выкупа земли по окончании срока аренды. При этом ежегодный платеж арендатора является частью итоговой стоимости продажи участка и учитывается как взнос за выкуп земли.

На основании ЗК РФ в случае появления нескольких претендентов на выкуп земельного участка из арендного имущества в частную собственность, приоритетное право приобретения земельного надела существует у владельца объектов недвижимости, которые возведены на арендуемой территории.

При этом не имеет принципиального правового значения время возведения постройки на территории ее собственником. Важен факт наличия недвижимости арендатора на арендуемой территории, а не дата подписания соглашения.

Обратите внимание на еще одну возможную ситуацию, при которой владелец земельного надела, который сдан в аренду, решает продать участок земли до срока наступления окончания аренды по договору.

При таком развитии событий арендатор является приоритетным претендентом на покупку земли в собственность. Если готов выполнить условия продавца, то владелец земли не вправе отказать в заключении сделки по продаже земли с арендатором.

Учтите, что перечисленные выше ситуации актуальны в том случае, если владельцем земли выступает государство или муниципалитет, а не частное лицо. Частный собственник земельного участка не обязан соблюдать перечисленные выше условия.

Изучите детальный план поэтапного перевода участка земли из

состояния аренды в собственность арендатора:

- Отправляйтесь в кадастровую палату или орган государственной исполнительной власти, который уполномочен рассматривать земельные вопросы:
 - Получите у специалистов информацию о наличии кадастрового паспорта на участок земли;
 - Узнайте, проведен ли процесс определения и фиксирования границ участка;
 - Если межевание не проводилось, то оформите заявку на вызов кадастрового инженера на участок земли для определения координат границ участка и фиксирования их документально;
 - Подготовьте сумму в размере 5.000 – 15.000 рублей для осуществления межевания по следующему алгоритму:
 - Анализ данных об участке, осуществление подготовительных и ознакомительных работ;
 - Расчет стоимости мероприятия и согласование в документе окончательной цены мероприятия с заказчиком;
 - Составление технической документации, подготовка проектных работ и уведомление соседей о событии;
 - Размещение контрольных точек в виде объектов на участке земли;
 - Фиксирование в документе контрольных точек в замере границ и расчете площади участка;
 - Оформление межевого плана.

После получения на руки плана расположения границ территории, незамедлительно отправляйтесь в кадастровую палату, чтобы поставить участок на учет и получить кадастровый паспорт. В этом документе будет зафиксирован номер кадастровый земельного участка, внесены данные об основных характеристиках участка. Этот документ является обязательным при осуществлении любого вида сделки с землей.

Для оформления кадастрового паспорта соберите следующую документацию:

- При личном оформлении бумаг необходим паспорт гражданина РФ, если применяются услуги посредника, то необходима копия паспорта посредника, копия и оригинал доверенности, в которой прописаны права и обязанности посредника. Доверенность должна быть подписана нотариусом;
- План осуществленного межевания земельного участка;
- Квитанция о совершении оплаты государственной фиксированной пошлины в размере 350 – 450 рублей;
- Заполненный бланк обращения в кадастровую палату о необходимости поставить участок земли на кадастровый учет;
- Если все необходимые формальности соблюдены, то кадастровый паспорт можно забрать через 2 недели.

Получите официальную бумагу в виде постановления главы поселения о том, что он разрешает перевод земельного участка из арендного владения в собственность.

Для этого действия необходимо осуществить некоторые мероприятия:

- Письменно обратиться к главе поселения с просьбой перевести землю в собственность;
- В заявлении указать данные кадастрового паспорта и приложить его копию;
- Приложить копию всей технической и кадастровой документации, если такая есть в наличии;
- Обязательно приложить к обращению корешок квитанции об уплате пошлины;
- Учтите, что фиксированной суммы пошлины в таком случае нет, определяется цена обращения в каждом субъекте РФ автономно.

После того как заберете постановление главы поселения с

разрешением на переход земельного участка из государственной собственности в частную, отправляйтесь в отделение Росреестра или МФЦ.

Для этого возьмите с собой в Росреестр следующие документы:

- Бумагу с изложенным желанием приватизировать участок земли, в которой содержатся данные о кадастровом номере участка, его площади и адресе расположения;
- Приложите выписку из ЕГРН;
- Корешок квитанции об уплате государственной пошлины;
- Постановление главы поселения;
- В приложениях должна быть копия кадастрового плана и кадастрового паспорта.

Заявление на регистрацию прав собственности в Росреестре рассматривается в течение недели.

Забрать свидетельство на право собственности в отношении участка земли можно в органах государственной исполнительной власти, которые занимаются решением земельных вопросов.

В кадастровую службу в соответствии с местом расположения участка необходимо представить следующие бумаги:

- Заявление на получения свидетельства на право собственности;
- Договор, заключенный арендатором с государственными структурами или представителем;
- Согласие в письменном виде администрации поселения на перевод земли в частную собственность из ведения муниципалитета;
- Выписку из кадастрового реестра;
- Кадастровый паспорт;
- Технический план и иную техническую документацию;
- Квитанцию об оплате госпошлины;
- Паспорт заявителя и его личный код обращения.

Имейте в виду, если на территории арендуемой земли существуют

постройки, которые внесены в реестр недвижимого имущества и введены в эксплуатацию, то переоформить земли в собственность очень просто. В таком случае можно претендовать на получение земли в собственность с даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости на территории участка. Допускается выкупить землю по льготной цене, если объект недвижимости внесен в ЕГРН и располагается в пределах данного участка.

Обратите внимание, что при решении администрации поселения о продаже земли арендатору, стоимость земельного участка будет определена кадастровой стоимостью земли.

Запомните, любое количество построек на территории участка, находящегося в аренде, без регистрации в ЕГРН этих построек не влияет на процесс перевода земли из аренды в собственность.

Изучите внимательно типы участков земли, которые по закону владелец может оформить в собственность:

- Участок, на котором его владелец разрешил в письменном виде арендатору построить капитальное строение и зарегистрировать его как объект недвижимости в реестре недвижимого имущества;
- Землю, которую владелец применял для индивидуального строительства жилья для себя и своей семьи, для ведения садово-огороднической или дачной деятельности;
- Арендатор применял участок на сельхоз цели в течение 3 или более лет;
- Ранее земля не оформлялась в чью-либо собственность.

Знайте, что существует перечень участков земли, которые по федеральным законам запрещено переоформлять в собственность арендатора.

К таким землям относятся следующие:

- Территории земельного массива, которые признаны культурным наследием, рядом существуют объекты космической отрасли, располагаются в непосредственной

- близости места захоронения граждан;
- Территории присвоен статус важного муниципального объекта;
 - Земля располагается в опасных для здоровья и жизни человека зонах вблизи полигонов, химических и бактериологических объектов, свалок;
 - Участок является частью земли, отчужденной в пользу транспортного хозяйства;
 - Земля расположена в непосредственной близости от объектов очистки воды либо рядом с водоохранной зоной;
 - Земли, состоящие на балансе Министерства обороны страны.

Отдельно рассмотрите ситуацию, когда земельный участок взят в аренду для возведения капитального жилого дома. После осуществления строительных работ и ввода в эксплуатацию помещения необходимо зарегистрировать его в ЕГРН.

Чтобы переоформить землю в собственность, представьте заявление с просьбой передать арендованную землю в собственность и свидетельство на право собственности на дом, для возведения которого и приобреталась в аренду земля. Если договор аренды не содержит противоречий для осуществления перехода в собственность участка, то начинайте процесс переоформления.

Учтите, что начинать строительство на территории земельного участка, состоящего во владении на праве аренды можно с разрешения собственника.

Обратитесь в БТИ после того, как построили жилое помещение и готовы начать жить в нем. Цель обращения заключается в том, чтобы БТИ предоставили технический или кадастровый паспорт вновь созданного помещения.

После выезда и сбора данных на месте сотрудники БТИ готовят паспорт в течение 2 месяцев. С кадастровым паспортом отправляйтесь в органы регистрации объектов недвижимости в государственном реестре. Через месяц заберите свидетельство о

постановке на учет объекта жилой недвижимости.

После получения перечисленных документов на руки, обратитесь в администрацию поселения с целью переоформления договора аренды, чтобы получить участок земли в собственность, на котором уже возведено и зарегистрировано жилое помещение.

Внимательно изучите вариант получения участка в собственность с целью ведения сельскохозяйственной деятельности. Учтите, что земли с/х назначения находятся под особым контролем государства и предусматривают ведение деятельности в полном соответствии с целевой.

Выделенный участок земли для сельского хозяйства является фактической собственностью владельца и пользователя этого участка. Оформлять выкуп доли ил всего участка земли необходимо только при намерении сформировать личное подсобное или фермерское хозяйство.

Для того чтобы выращивать овощи, придется выкупать минимум 2 гектара земли, для любых иных целей выкупается не более 50 гектаров для формирования фермерского хозяйства.

Отказ в переводе земли из аренды в собственность

Существует перечень причин отказа в регистрации права собственности в отношении арендованного участка земли на практике:

- Земля в собственности государства, но нет принадлежности участка к муниципальному или федеральному ведению по бумагам;
- Не предусмотрен генеральный план развития поселения;
- Отсутствуют необходимые документы для регистрации права собственности;
- Не совпадают реальные границы участка земли с границами, зафиксированными для соседних участков;

- Участок земли обременен ограничениями;
- Перевод территории в резерв для применения в целях государственной важности;
- Существует разночтение в документах на участок.

Подводя итог, знайте, что при всей простоте проведения процесса перевода участка земли из аренды в собственность в теории, существует множество причин отказа на практике. Обязательно требуйте письменный отказ от администрации поселения, чтобы все спорные моменты можно было обжаловать в суде на предмет законности принятого администрацией решения.