

Порядок и документы для выкупа земельного участка из аренды в собственность



Любой участок земли, переданный в пользование владельцу, может находиться у гражданина в собственности с оформленными правами или в аренде на определенный срок или бессрочно.

Часто гражданам приходится сталкиваться с переоформлением прав на землю, находящуюся в аренде, с целью получить участок земли в собственность. Обычно такой переход прав арендатора в права собственника проходит в виде выкупа земельного участка.

Закон о выкупе земли из аренды в собственность

В Российской Федерации существует Земельный кодекс, в рамках которого определены и названы основные принципы использования земельных ресурсов страны. Установлены нормы и правила пользования участками земли, зафиксированы права и обязанности сторон при заключении сделок купли-продажи, мены, дарения, передачи в наследство по отношению к земельным участкам.

Знайте, что ЗК РФ регулирует вопросы, касающиеся земли, а не личных интересов участников правовых отношений с земельным участком. Изучите основные нормы, регулирующие частный интерес, которые зафиксированы в ГК РФ и относятся к земельному ресурсу страны.

Основные нормативные положения отражены в следующих документах:

- В статьях с 22 по 24 Земельного кодекса РФ прочитайте об

основах арендных отношений в отношении земельного участка;

- Чтобы соблюсти правила переоформления земли в собственность, если участок находится на правах аренды у пользователя без возможности выкупа, изучите главу 34 ГК РФ;
- Существуют основные правила осуществления сделок по приобретению или отчуждению имущества на основании договора купли-продажи объектов недвижимости. Эти правила зафиксированы в статьях с 548 по 559 Гражданского кодекса России;
- Земли сельхоз назначения допускается переоформлять на правах бессрочной аренды на основании норм, указанных в главе 2 – 3 ФЗ № 101. Учтите, что приобретение участка земли по указанным основаниям может осуществляться путем передачи участка земли из собственности муниципального образования, на территории которого располагается, в собственность частных или юридических лиц;
- ФЗ №-178 разъясняет правила и последовательность осуществления приватизации участков земли в России;
- Изучите статью 397 и 398 Налогового кодекса РФ, там узнайте о порядке, сроках и правилах осуществления выплат по установленным земельным налогам;
- В случае возникновения неразрешимых ситуаций, когда споры в отношении земельного участка между арендатором и пользователем земли невозможно решить мирным путем, применяется судебная практика, изложенная в Постановлении Пленума Верховного Арбитражного суда России № 73;
- Изучите статьи с 153 по 165.1 Гражданского кодекса, в которых описан процесс регулирования вопросов проведения сделок по аренде земельного участка;
- АПК России применяется в тех случаях, когда нарушены коммерческие интересы участников сделок с землей.

Если ситуация, требующая вмешательства компетентных органов, отличается от изложенного выше материала, то за

восстановлением нарушенных прав обратитесь в суд, который будет принимать решение на общих основаниях в соответствии с юрисдикцией судебного органа.

Если есть основания обжаловать законопроект или нормативный акт, внимательно изучите все положения, принятые относительно КАС России.

При наличии согласия и письменного разрешения на перевод земли из аренды в собственность со стороны собственника земельного участка, не спешите приобретать участок. Для начала, изучите все документы, которые есть на руках у владельца земли, установите законность владения гражданином земли.

Знайте, что любая земля в России может быть выкуплена в собственность у государства, которое предоставляло возможность использовать земли на правах арендатора, или у собственника земли, не ведущего никаких земельных работ. Исключения в данном вопросе существуют, информация о них изложена пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса России.

В любом случае знайте, что приобретая землю в аренду у государства, придется заплатить сумму выкупа, установленную государством на основании региональных рекомендаций, заверенных местной администрацией. Если земля в аренду берется у частного лица, то стоимость выкупа будет определена в индивидуальном порядке.

Существует право арендатора предоставить земельный участок в субаренду, если это не запрещено условиями получения земли в аренду. В любом случае арендатор обязан сообщить собственнику земли о намерении передать права на часть участка или на всю арендуемую площадь третьим лицам.

Знайте, что договоры аренды могут быть срочными, при этом обязательно должна существовать в договоре дата завершения договорных отношений, и бессрочными.

Существуют обстоятельства, наличие которых позволяет

гражданину, приобретавшему землю на правах аренды с возможностью выкупа участка, оформить права на недвижимость в виде участка земли в собственность:

- Участок земли, который является предметом договора, не выведен из свободного обращения;
- Земли относятся к такому виду и категории землепользования, при которой законодательно разрешено продавать и покупать землю;
- Уполномоченные органы не зафиксировали нарушения правил пользования, эксплуатации участка в соответствии с ВРИ.

Существует правило в ГК России, изложенное в статье 621, о выкупе по обоюдному согласию сторон участка земли, находящегося в арендных отношениях, по принципу преимущества первоочередного арендатора. Если гражданин арендует землю, то после завершения срока аренды у него сохраняется право первоочередного претендента на приобретение земли в собственность или аренду на новый срок.

Если арендатор получает отказ в продлении аренды без достаточных оснований, то имеет право обратиться в суд с просьбой взыскать убытки, которые появились по причине отказа продлевать аренду или продавать землю владельцу.

Если срок аренды истек, но новый договор не составили, то договор аренды считается с этого момента бессрочным. Оспорить такое правило можно по обоюдному заявлению сторон и по решению суда.

Существуют различные варианты передачи прав на владение земельным участком на основании аренды и с возможностью выкупить землю впоследствии.

Земельный участок будет считаться принятым в собственность, если:

- Собственник земли принял все текущие оговоренные условия сделки с приобретателем, у сторон нет вопросов и

- сомнений относительно текста договора;
- Если гражданин принимал участие в аукционе, объявленном муниципалитетом для осуществления продажи государственной земли;
 - Если земля передана особым категориям граждан на бесплатной и безвозмездной основе с правом выкупа земли при наступлении определенного обстоятельства;
 - В случае покупки земли на аукционе, который организывают и проводят частные лица;
 - Если участок приобретен по ускоренному варианту с целью осуществления сельскохозяйственной деятельности или для возведения многоэтажного строения для постоянного проживания граждан, с целью применить участок для возведения социального объекта.

Чтобы продать участок земли с объектами начатого, но не завершеного строительства для ИЖС, необходимо убедиться, что арендуемая земля и объекты на ней не являются объектами права третьих лиц. Очень важно получить информацию о том, применяли ли земельный ресурс арендуемой территории по целевому назначению.

Органы исполнительной власти на местах формируют и утверждают последовательность действий для оформления земельного участка в собственность частному лицу. В случае завершения строительных работ на участке земли, оформления прав на объект недвижимости, возведенный на участке, оформите землю в собственность.

Если участок земли приобретен для ведения садово-огороднической деятельности, факт использования участка по назначению подтвержден, тогда гражданин, осуществляющий хозяйственную деятельность, может приобрести в собственность указанную территорию.

Обратите внимание на то, что, заключая договор аренды на определенный срок в отношении земли с постройками, убедитесь, что права на объекты строительства передаются вместе с правами

на землю, если иное не установлено условиями договора. Чаще всего возведенные конструкции на участке передаются вместе с правами на землю.

В случае заключения договора аренды с правом выкупа в тексте обязательно указывается срок и условия выкупа земли у арендодателя. Знайте, что сначала владелец земли эксплуатирует земельные ресурсы участка на правах аренды до истечения полного срока аренды, только затем права собственности на землю передаются владельцу, который к этому моменту обязан в полном размере выплатить стоимость земли.

Граждане, заключающие сделку о приобретении земли с правом выкупа, но на условиях аренды, имеют возможность в документе детально расписать даты и размер платежей, указать срок внесения очередного взноса в счет выкупа земли.

Арендодатель имеет возможность предложить покупателю вариант заключения сделки, при котором покупатель обязуется выплатить всю стоимость выкупа земли, при этом арендодатель может передать права собственности раньше, чем истечет срок аренды земли.

После истечения установленного срока аренды собственник земли может установить любой срок выкупа земли. Если покупатель согласен с установленным сроком, то он автоматически берет на себя обязательство в указанный период расплатиться в полной мере с продавцом.

Порядок выкупа земельного участка из аренды в собственность

Имейте в виду, что приобрести землю в аренду достаточно сложно, так как необходимо подготовить определенное количество документов:

- Письменное заявление собственнику земли, с которым заключен договор аренды, с целью осуществления выкупа

участка на условиях договора аренды или в связи с образовавшимися правами пользователя в качестве приоритетного владельца земли;

- Проведение кадастровых работ в отношении земли для выяснения границ участка, изучения грунта и проведения геодезических работ для установления кадастровой стоимости земли;
- Регистрация участка в кадастре для приобретения документации, на основании которой можно утверждать о существовании земельного участка для совершения в отношении него правовых действий;
- Если владелец земли подписывает соглашение о передаче прав собственности в пользу арендатора, то необходимо закрепить такое решение заключением договора купли-продажи с включением туда всех возможных и необходимых условий;
- Если договор на приобретение земельного участка заключен, то необходимо провести его регистрацию в пользу нового собственника земли с внесением изменений в кадастр недвижимости.

Реализуя каждый этап действий, перечисленных выше, необходимо будет подготовить много документов, выписок и заявлений, большую часть из которых нужно оформлять заранее. При этом убедитесь, что все документы, которые есть в наличии у покупателя и продавца земли, соответствуют действительности и не просрочены.

Законность и юридическая сила сделки зависит от правильно составленных бумаг и наличия документальных оснований для реализации права гражданина на приобретение земельного участка.

Как выкупить землю из аренды в

собственность у государства

Знайте, что последовательность необходимых действий для приобретения земли в собственность у государства в некоторых пунктах отличается от аналогичной процедуры, когда собственником земли является частное лицо.

Изучите алгоритм поведения при необходимости получить землю в собственность у муниципалитета:

- Составить заявление в орган местного самоуправления, представив паспорт и его копию, при этом с собой требуется принести кадастровую документацию на земельный участок, договор, который служит основанием приобретения прав на участок, подготовить и принести схему участка земли;
- В отделение федеральной службы картографии и учета земельных участков с постановкой их на государственный учет для подтверждения осуществления процесса межевания и уточнения границ при необходимости. По итогу проверок сотрудники указанной службы выдадут на руки документы с техническими характеристиками участка;
- Осуществить запрос на получения разрешения на приобретение земельного участка в органах местного самоуправления, чаще всего документы подаются в местную администрацию или главе муниципального образования. Глава администрации должен принять решение на основании запроса и предоставленных бумаг от заявителя. При положительном решении заявитель получает письменную копию решения и бумагу с указанной стоимостью участка земли, который заявитель намерен выкупить;
- Если сумма сделки по приобретению земли у государства устраивает заявителя, то заявите в письменном виде необходимости о государственной регистрации сделки. При этом приложите к заявлению квитанцию с оплатой государственной пошлины и разрешение администрации на продажу земли из состава государственной собственности.

Не забывайте с собой брать паспорт гражданина РФ;

- Через месяц необходимо получить документы на право собственности в отношении приобретенного у государства земельного участка.

На основании программы по приватизации земельных участков допустимо приобретать государственную землю не в собственность, а на правах аренды с возможностью в будущем выкупить участок.

Документы для выкупа земли из аренды в собственность

Чтобы понять процесс поэтапного выкупа земли из аренды в собственность, изучите следующие пункты:

- Составить документ заявления или обращения к собственнику земли, которая находится в аренде у заявителя с указанием намерения выкупить конкретный участок земли с определенными техническими и географическими параметрами за указанную стоимость. Допустимо определить сумму залогового взноса для оформления гарантированного выкупа;
- Залоговые отношения чаще всего имеют место в ситуации, когда арендатор земли является собственником недвижимых строений на арендуемой земле. Значит, имеет право приоритетного приобретателя на указанный участок;
- Составленный договор аренды участка земли со списком приложений и документов, которые необходимы для подтверждения всех сведений, внесенных в текст документы;
- Кадастровая документация с обязательным наличием нотариально заверенных копий кадастрового паспорта и плана;
- Документы, которые служат подтверждением принятого государственным представителем решения о передаче прав на землю в пользу частного лица или организации;

- Обратите внимание, что в процессе оформления собственности на землю необходимо несколько раз оплачивать государственную пошлину, квитанции об оплате должны быть в наличии.

Существует перечень дополнительных документов, которые чаще всего потребуются при оформлении земли в собственность, поэтому изучите их заранее:

- Документы, подтверждающие статус собственника в отношении конкретного участка земли;
- В случае наличия супругов у продавца или покупателя, необходимо предоставить разрешение супругов в письменном виде на продажу или приобретение недвижимости в виде земли, так как продажа земельного участка может сильно изменить структуру семейного бюджета;
- Если продажа участка земли тем или иным образом затрагивает права ребенка в возрасте до 18 лет, то необходимо представить письменное разрешение государственного опекуна;
- Выписки из ФССП и ФНС о том, что в отношении участка земли нет арестов, ограничений, залоговых и иных обременений.

Если все подготовлено корректно, тогда заключите договор купли-продажи земельного участка, затем, оформите государственную регистрацию права собственности на приобретение.

Договор купли-продажи земельного участка

Подтверждающим право собственности документом в отношении приобретаемого участка земли становится договор купли-продажи. Значит, необходимо внимательно и правильно составить документ, чтобы соблюсти все необходимые пункты и нормы оформления.

Базовые требования к договору купли-продажи в гражданском

праве устанавливает ГК РФ:

- Реквизиты участников сделки в зависимости от количества сторон;
- Детально описанный предмет договора с учетом технических и иных характеристик;
- Перечень причин и обстоятельств, которые могут считаться основаниями для заключения сделки;
- Указанная конкретная сумма сделки;
- Указа период действия договора, если это предусмотрено документом;
- Базовые права и обязанности сторон сделки, которые необходимо выполнять во всех случаях, кроме обстоятельств непреодолимой силы, которые тоже необходимо расписывать детально;
- Все данные о месте проживания, регистрации сторон, контактные данные.

Чтобы грамотно составить договор на приобретение в собственность участка земли, который находится предварительно в аренде, нужно учесть массу деталей. Для того чтобы договор имел юридическую силу, обратитесь к профессиональному юристу за консультацией или с просьбой составить документ.

На составление договора выделяется месяц, такой же период есть у приобретателя земли для того, чтобы изучить предложенный договор на приобретение земли.

Стоимость выкупа земли из аренды в собственность

Стоимость сделки категорически важна для обеих сторон, а, значит, нужно понять, на каком основании формируется стоимость земли для продажи.

Существует 2 типа формирования стоимости земли для осуществления продажи участка:

- Расчет процентной стоимости от кадастровой цены участка в отношении объекта, выкупаемого в собственность. Такой способ справедлив в случае, когда гражданин выкупает объект недвижимости, расположенный на участке земли. При этом право приоритетного выкупа существует у собственника указанного строения;
- Методом учета стоимости расположенных рядом участков земли для вычисления средней рыночной стоимости земельного участка.

Отдельно запомните то, что стоимость земли формируется не только на основании стоимости объектов и земли, но и на основании рыночной ситуации в стране, стоимости земли в регионах в зависимости от качества почвы и иных обстоятельств.

Цена за единицу площади земельного массива состоит:

- Из стоимости земли в регионах, которая формируется на основании свойств участка земли, сложности обработки, качества земли и уровня плодородия почв;
- Из рыночной оценки стоимости аналогичных объектов недвижимости.

Варианты определения рыночной стоимости участка земли и определения стоимости на основании кадастровых данных похожи. Однако, знайте, что усредненные варианты кадастровой стоимости сильно приближены к рыночной и применяются в данных вопросах чаще.

Итоговая стоимость земельного участка сильно отличается по цене даже среди похожих объектов недвижимости, на это влияют следующие факторы:

- Итоговая стоимость земли при продаже может составить до 60% от начальной по причине некачественной почвы или неудачного расположения участка;
- Для земель федерального значения стоимость выкупа земли не может быть ниже 2,5% от кадастровой стоимости;
- Если для продажи владелец или арендатор менял ВРИ

земельного участка, то стоимость может быть актуализирована, но не более чем на 80% от кадастровой стоимости;

- По общему правилу продавец может назначить цену за землю в пределах увеличения на 20% от кадастровой стоимости.

Имейте в виду, что итоговая стоимость выкупа земли складывается не только из цены на землю, сюда включаются расходы на межевание, подготовку документов, выписок, проведение экспертиз, уплата государственных пошлин.

Если среднюю стоимость высчитать по стране, которая прибавляется к цене на землю при выкупе ее из права аренды, то получится сумма в 25.000 рублей. Однако, в некоторых регионах сумма может сильно отличаться от средних показателей.

Выкуп земли из аренды по льготным условиям

Знайте, что пользователи земли, которые заключали договор аренды на длительный период или бессрочно для осуществления ИЖС или ведения подсобного хозяйства для личных нужд, могут получить землю в собственность за 3% от кадастровой стоимости участка. Для реализации такого мероприятия необходимо подготовить много документов и собрать справки, но для арендатора это является прекрасным способом приобрести участок в собственность.

Однако, для того чтобы претендовать на льготный выкуп земли, арендатор должен в течение всего срока аренды применять земельный ресурс участка в соответствии с договором и нормами экологического права, использовать земли по ее прямому назначению в соответствии с ВРИ.

Если гражданин приобретал землю под ИЖС, то в период эксплуатации запрещено возводить на земле коммерческие объекты типа кафе, магазина. На территории такого участка необходимо

возводить исключительно жилые объекты.

Учтите, что право на эксплуатацию земель распространяется и на арендатора, который не возвел здание, но провел работы по закладке фундамента, в таком случае право на льготное приобретение земли сохраняется.

Региональные особенности выкупа земли из аренды в собственность

Для Москвы переоформление участков земли в пределах территории муниципального образования несвойственны, так как существует закон №27, где указан порядок передачи земель города только в аренду с указанием конкретных требований к арендатору.

А вот для Московской области характерны сделки по выкупу земли из арендного статуса в собственность. При этом все постройки на участке, который приобретается из аренды, тоже выкупаются.

Отказ в выкупе земли из аренды в собственность

Существуют обстоятельства, при наступлении которых передача земли в собственность из статуса аренды недопустима по причине наличия ограничений в отношении участка.

К таким ограничениям относятся следующие моменты:

- Законы и иные НПА напрямую запрещают передачу в собственность конкретные территории земельного массива;
- В случае обнаружения доказательств того, что в отношении участка земли при эксплуатации на правах аренды владелец допустил нарушение целевого использования земли. Запрет распространяется до момента исправления ситуации или лишения права владельца на эксплуатацию земельного участка;
- Существует нарушение в подаче документов, чаще всего по

причине нехватки некоторых бумаг;

- Существуют доказанные несоответствия документов с фактическим положением вещей;
- Если покупатель является участником процесса банкротства, то отказ в приобретении последует незамедлительно;
- В отношении участка земли существует неснятый запрет на перевод в частную собственность;
- Не переходят в собственность земли лесного, водного фонда, земли охранных зон, заповедные территории.

Знайте, что все перечисленные нормы и правила действуют в отношении граждан России.