

Пошаговая инструкция как перевести землю из аренды в собственность 2017

Способы и условия оформления земельного участка в собственность. Как выкупить земельный участок из аренды в собственность и какие документы для регистрации права потребуются. Категории земельных участков, которые нельзя перевести в собственность.

Сданная в аренду земля принадлежит государству, муниципалитету или другому собственнику, но Земельный Кодекс РФ позволяет перевести землю из аренды в частную собственность. Причем, действующий арендатор имеет приоритетное право выкупа, а будущий собственник имеет право продать, снова сдать в аренду, подарить или оставить в наследство оформленный в собственность земельный участок.

Ниже я расскажу про оформление земли в собственность и дам пошаговую инструкцию как выкупить земельный участок из аренды в собственность в 2017 году.

4 способа оформления земельного участка в собственность

1. Бесплатно (для льготной категории граждан);
2. Выкупить арендованный участок у государства (этот способ рассмотрим ниже);
3. В административном порядке (купить через торги или аукцион);
4. Через суд (например, если договор аренды закончился).

Условия для перевода участка в собственность из аренды

- На участке под ИЖС или ЛПХ построен и введен в эксплуатацию жилой дом, документально оформленный в собственность;
- На участке для ведения садоводства или огородничества в пределах земель населенных пунктов построены и оформлены в собственность дача, баня, сарай или гараж;
- Если вы состоите в садоводческих, дачных, огороднических товариществах или кооперативах, то до 31.12.2020 года попадаете под упрощенный порядок оформления участков на землях сельскохозяйственного назначения.

Помните — арендованным имуществом обладают, но не владеют.

Оформление земли в собственность 2017 пошаговая инструкция

Шаг 1 — определение границ

Если участок ещё не имеет границ, то порядок оформления земельного участка в собственность стоит начать с определения координат на местности — межевания. Специалиста вызывают через центр единого учета, кадастра и картографии земли. Ожидание очереди на бесплатное межевание длится до полугода, поэтому целесообразно будет за 5-10 тысяч рублей воспользоваться услугами частной аккредитованной фирмы.

Право межевания и составления технической документации имеет кадастровый инженер, состоящий в официальной гильдии инженерных изысканий и геодезических работ. Форму и размеры участка на местности определяют прибором, который имеет связь с РосРеестром. Услуга предоставляется платно, за счет заявителя, стоимость работ по межеванию зависит от площади участка, его удаленности и срочности выезда.

Определение границ происходит по следующему алгоритму:

1. подготовительная работа и определение стоимости межевания земельного участка;
2. оформляют техпроект;
3. уведомляют заинтересованных лиц о предстоящей работе;
4. границы участка выносят в натуру — устанавливают межевые знаки;
5. по знакам на границах выделенного участка устанавливают координаты;
6. определяют площадь участка;
7. составляют межевой план .

Собственник и кадастровый инженер, проводивший межевание, составляют и подписывают акт межевания границ выделенной территории. После разработки, сформированный пакет документов (межевое дело) выдается заказчику в распечатанном и электронном виде.

Шаг 2 — постановка на кадастровый учет

По результатам межевания земельного участка, нужно обратиться в Кадастровую палату для постановки новообразованного участка на кадастровый учет. Для удобства оформления документов, в государственных структурах существует услуга электронной очереди. Записаться на прием можно по телефону или в личном кабинете, на портале государственных услуг.

Документы для постановки на кадастровый учет:

- оригинал удостоверения личности (паспорт) или нотариально заверенная доверенность, если оформление поручено третьему лицу;
- межевой план, подтверждающий координаты границ участка;
- квитанция об уплате госпошлины.

Регистратор предложит оформить заявление о выделении земельного участка из муниципальной собственности установленного образца и оплатить госпошлину. После проверки правильности заполнения заявления, документы принимают и выдают расписку, в которой указан срок готовности кадастрового паспорта.

Затем в течение 14 дней проверяют достоверность и правильность представленной информации. Участку присваивают номер, ставят на кадастровый учет в единый государственный реестр, оформляют кадастровый план и паспорт. Готовые документы выдают согласно расписке, после предъявления удостоверения личности или доверенности, подтверждающей полномочия.

Шаг 3 — постановление главы

После постановки на кадастровый учет необходимо получить постановление главы муниципального образования об отчуждении муниципальных земель. Для этого записываемся на прием и готовим следующий пакет документов:

- заявление о передаче в собственность новообразованного участка;
- выписка из кадастрового паспорта, копия кадастрового плана и их ксерокопии;
- копию оплаченной квитанции, для подтверждения проведенного платежа.

При платной передаче, вносят плату за участок, данные о сумме и реквизитах получают в отделе землеустройства муниципального образования. После получения постановления главы с заявителем подписывают договор передачи земельного участка или договор купли-продажи. Теперь можно переходить к регистрации перевода земельного участка из аренды в собственность.

Шаг 4 — регистрация права собственности

Для регистрации права собственности на земельный участок в органах Росреестра потребуются следующие документы:

1. Заявление, установленного образца, в котором указаны: наименование территориального органа Росреестра; контактная информация о заявителе; данные об участке и его кадастровый номер; адрес, категорию и вид права на участок; подтверждающие документы; сведения о строениях на участке; реквизиты акта отчуждения муниципальной собственности; информация об ограничениях и обременениях. Срок рассмотрения заявления — 7 дней.
2. Постановление администрации;
3. Квитанция об оплате пошлины за регистрацию права;
4. Выписка из кадастрового паспорта и копия кадастрового плана.

Новое свидетельство о собственности регистрируют органы Федеральной регистрационной службы. Решение о регистрации и выдаче либо отказе принимают в течение 14 дней.

Как выкупить земельный участок из аренды в собственность в 2017 году

Если у вас есть участок под ИЖС или ЛПХ на праве аренды и на нем построен дом, то вы попадаете под льготный выкуп земельного участка из аренды в собственность. Порядок действий следующий:

1. Получить кадастровый паспорт на дом. Чтобы получить кадастровый паспорт на построенный дом, придется вызывать на участок комиссию. На сарай или баню, могут попросить предоставить лишь фотографии. Во время действия земельной амнистии (уточнять в кадастровой палате) достаточно построить только фундамент;
2. Оформить в собственность дом, после чего и возникнет право на льготный выкуп;
3. Написать в Администрации заявление о выкупе земельного участка под объектом собственности. Согласно Правилам выкупа земли, которое устанавливает муниципалитет или Правительство РФ (для земель в федеральной собственности), выкуп земельного участка проходит без торгов (аукциона), так как вы обладаете приоритетным правом.
4. Подписать договор купли-продажи и в указанный срок оплатить сумму выкупа.

Стоимость выкупа земельного участка из аренды в собственность

Для собственников зданий и сооружений, которые когда-то были приватизированы, цена перевода в собственность составляет фиксированный процент в зависимости от расположения участка:

- В городах с численностью населения выше 3 млн.чел (Москва и Санкт-Петербурге) — стоимость выкупа равна 20 % от кадастровой стоимости земельного участка. В Москве — цена выкупа 20 %; в Санкт-Петербурге — 19,5 % (по общим правилам);
- В городах с численностью от 500 тыс. до 3 млн. чел. — в размере от 5- до 17-кратного размера ставки земельного налога. Сам налог составляет 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, т. е. от 7,5 до 24%. К таким городам относятся: Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Казань, Омск, Челябинск, Нижний Новгород и другие города миллионники;
- В населенных пунктах до 500 тыс. человек, а также за пределами границ населенных пунктов — в размере от 2-х до 10-кратного размера ставки земельного налога. Например, в Московской области — 10-кратная ставка земельного налога. Размер налога для сельских и поселковых округов устанавливается индивидуально.

Как правило цена оформления земельных участков аренды в собственность для муниципальных (поселковых, сельских) земель не превышает 3% кадастровой стоимости. Для городов — 15-20%.

Документы для регистрации права собственности на земельный участок

Регистрация земельного участка в собственность происходит при наличии следующих документов:

- Договор аренды или договор переуступки права аренды на земельный участок;
- Постановление главы районной Администрации о предоставлении участка в аренду;
- Кадастровый паспорт на земельный участок;
- Кадастровый паспорт на построенный объект.

Категории земель, которые нельзя перевести из аренды в собственность

Законом о приватизации земельных участков в Российской Федерации предусмотрены следующие ограничения смены собственности:

- зарезервированные участки для государственных или муниципальных проектов;
- находящиеся в зоне отчуждения железнодорожного, автомобильного транспорта, речных, морских портов и аэропортов;
- полигоны, зараженные опасными для здоровья человека веществами;
- улицы, парки, городские сады, заповедные зоны;
- охранные зоны водозаборов (подземные и поверхностные источники воды) и очистных сооружений;
- земли лесного и водного фонда, природные заповедники;
- земли Министерства Обороны.