

## **Порядок выкупа земельного участка**

**Процедура выкупа земельной территории может зависеть от некоторых обстоятельств:**

- где расположен участок, относится ли он к государственной, региональной или муниципальной земле;
- допустимое использование участка;
- сам покупатель (тип, характер субъекта и др.).

Право выкупа дано любому гражданину или юридическому лицу.

### **Законодательная база**

Гражданский и Земельный кодекс обозначает все имеющиеся права граждан и организаций по отношению к арендованным землям. Кроме того, существуют соответствующие федеральные акты, регулирующие весь процесс и порядок перевода земли в собственность.

В пункте 4 статьи 27 Земельного Кодекса РФ перечислены участки, которые невозможно выкупить.

Заключение договора регламентируется 30 главой, ст. 454-464, ст. 485-488 Гражданского Кодекса.

### **Выкуп земельных участков**

Ниже приведены основные правила выкупа.

#### **Из муниципальной собственности**

Стоимость муниципальной земли при выкупе равняется кадастровой цене.

**Однако есть возможность получить муниципальную землю в собственность без предварительного выкупа в однократном порядке:**

- при предоставлении участка организациям, занимающимся подсобным хозяйством на шестилетний срок, пять из которых надел уже находится в аренде;
- при предоставлении участка с правом безвозмездного использования в течение 6 лет и предусмотренным строительством на земле участка жилого здания или предназначенного для подсобного хозяйства, при условии использования земли только по назначению и отношения будущего владельца к муниципальному образованию;
- при наличии у физического лица — потенциального собственника троих детей и более;
- иной случай, предусмотренный в Земельном Кодексе РФ.

#### **Из государственной**

Государственная или муниципальная собственность распродаётся посредством создания торгов. Основания, которые влияют на продажу земельного участка без торга, ограничены.

#### **Без торгов**

Практически единственное основание предполагающее предоставление надела во владение без торга, будет наличие построенной недвижимости на этой территории.

Другое основание предоставления земли в собственность без проведения торгов касается переоформления возникшего права, основанного постоянным бессрочным использованием земли, причём независимо от того, есть ли на участке объекты недвижимости.

#### **Из аренды**

Перед обращением с просьбой о выкупе земельного участка, следует посетить администрацию и попросить создать проект землеотвода. Аренда сама по себе не предполагает создание такого проекта. В процессе создания проекта производится соответствующая государственная экспертиза.

Только после создания проекта будет возможно определить цену, заключить типовое соглашение купли-продажи и зарегистрировать выкупленную территорию.

### **Порядок оформления**

**Для того чтобы выкупить землю, находящуюся в аренде, следует:**

1. Посетить районную администрацию, при себе иметь необходимые документы (гражданский паспорт, кадастровый паспорт, сделка аренды, план участка).
2. Получить выписку из кадастрового паспорта можно в Федеральном управлении, которое занимается картографией и постановкой участков земли на регистрационный учёт. Тут же произойдёт межевание и согласование границ земли с соседствующими гражданами.
3. Забрать постановление, которое утверждает передачу земли, в администрации. В постановлении будет указана цена надела, при оплате которой земля переходит в собственность нового владельца.
4. Уплатить сумму выкупа земли, написать заявление и зарегистрировать сделку. К заявлению прилагается постановление и копия чека об уплате.
5. По прошествии месяца забрать документ, являющийся свидетельством собственника.

### **Заявление**

**В заявлении, где указывается просьба о выкупе определённого участка земли, должна быть прописана следующая информация:**

- данные о потенциальном собственнике участка земли;
- бумаги, подтверждающие право на построенную недвижимость;
- данные самого земельного участка;
- приложение (копии, оригиналы документов).

### **Документы**

**Первое, что нужно сделать, посетить муниципалитет, там необходимо предоставление:**

- паспорта;
- квитанции, подтверждающей уплату государственной пошлины;
- договора аренды.

**После этого, покупатель проходит в отделение Росреестра, где он должен предоставить:**

- договор, предназначенный для заключения соглашения купли-продажи;
- бумага, считающаяся заявкой на перевод земли из арендованной в личную собственность;
- квитанция, подтверждающая уплату государственной пошлины;
- решение, являющееся основанием для передачи земли в собственность;

- оценочные документы по стоимости надела.

### **Заключение договора**

Соглашение о купле-продаже должно быть составлено примерно через 7 дней, с момента предоставления арендатором кадастрового плана в районную администрацию.

**Договор должен быть оформлен с учётом всех требований, изложенных в Гражданском Кодексе РФ. Этот документ будет являться основанием для проведения сделки.**

Арендодатель получает договор посредством направления бумаги почтой или из рук в руки при составлении соответствующей расписки.

При отсутствии какой-либо реакции от владельца земли на обращения потенциального покупателя, арендатор может обратиться в судебный орган для разрешения ситуации и получения согласия на подписание договора от арендодателя.