

Научная статья
УДК 332.3

ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ЖИЛЬЕ У МУНИЦИПАЛИТЕТА

Полина Игоревна Сутягина¹, Алексей Сергеевич Гусев²

^{1, 2} Уральский государственный лесотехнический университет,
Екатеринбург, Россия

¹ PolinaSyt@mail.ru

² Gusevas@m.usfeu.ru

Аннотация. Статья анализирует проблемы выкупа арендованной земли для жилья. Главные сложности: высокая цена, дополнительные требования (экологическая оценка, благоустройство). Решение: переговоры с властями, помощь специалистов, изучение законов.

Ключевые слова: земельный участок, аренда, проблемы выкупа

Для цитирования: Сутягина П. И., Гусев А. С. Выкуп арендованного земельного участка под жилье у муниципалитета // Научное творчество молодежи – лесному комплексу России = Scientific creativity of youth to the forest complex of Russia : материалы XXI Всероссийской (национальной) научно-технической конференции студентов и аспирантов. Екатеринбург : УГЛТУ, 2025. С. 398–402.

Original article

PURCHASE OF LEASED LAND FOR HOUSING FROM THE MUNICIPALITY

Polina I. Sutyagina¹, Alexey S. Gusev²

^{1, 2} Ural State Forest Engineering University, Ekaterinburg, Russia

¹ PolinaSyt@mail.ru

² Gusevas@m.usfeu.ru

Abstract. The article analyzes the problems of buying back leased land for housing. The main difficulties: high price, additional requirements (environmental assessment, landscaping). Solution: negotiations with the authorities, the help of specialists, the study of laws.

Keywords: land, lease, foreclosure issues

For citation: Sutyagina P. I., Gusev A. S. (2025) Vykup arendovannogo zemel'nogo uchastka pod zhil'yo u municipaliteta [Purchase of leased land for housing from the municipality]. Nauchnoe tvorchestvo molodezhi – lesnomu kompleksu Rossii [Scientific creativity of youth to the forest complex of Russia] : proceedings of the XXI All-Russian (national) Scientific and Technical Conference of undergraduate and postgraduate students. Ekaterinburg : USFEU, 2025. Pp. 398–402. (In Russ).

Выкуп арендованного земельного участка, предусмотренного для строительства жилого дома, является комплексной процедурой, требующей внимательного изучения законодательства и соблюдения определенных методических подходов. В современных условиях регулирования таких сделок особое внимание уделяется взаимодействию между арендатором и органами государственной власти. Основными аспектами данного процесса выступают правовое обеспечение сделки, оценка земельного участка и соблюдение установленных норм градостроительства. Выкуп арендатором земельного участка по истечении срока аренды регламентирован Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации [1, 2].

Первым шагом в процессе выкупа является подача заявления в уполномоченные органы, что предполагает наличие всех необходимых документов, подтверждающих право аренды и условия его выкупа. Определенные трудности могут возникать на стадии подготовки документации, т. к. требуется тщательное соблюдение всех формальностей [3].

Критичным вопросом в процессе выкупа выступает оценка стоимости земельного участка. Это требует привлечения квалифицированных специалистов, способных адекватно оценить рыночную стоимость, исходя из месторасположения, инфраструктурного окружения и других значительных факторов. Правильная оценка является залогом справедливого выкупа, что предотвращает возможные юридические споры и разногласия [4].

Кроме того, необходимо учесть градостроительные нормы, что особенно актуально в условиях изменения законодательной базы. Это требует постоянного мониторинга изменений и коррекции проектной документации в соответствии с актуальными нормами и положениями. Неправильное толкование норм законодательства может привести к значительным задержкам в реализации строительства или даже к отмене проекта.

Организационно-методические особенности процесса выкупа предусматривают создание рабочей группы, состоящей из компетентных специалистов различных профильных областей: юристы, кадастровые инженеры, оценщики, урбанисты. Такая группа позволяет интегрировать разнообразные подходы внутри одного проекта, обеспечивая соблюдение всех необходимых требований для успешного завершения сделки [5].

В соответствии со статьей 39.3 Земельного кодекса РФ, гражданин имеет право выкупить арендованный земельный участок без проведения торгов, если соблюдаются следующие условия:

1. Арендатору был предоставлен земельный участок по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения, развития территории, заключенных в соответствии в ФЗ от 24 июля 2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [6].

2. На предоставленном земельном участке расположены здания, сооружения или помещения, собственниками которых являются арендаторы данного земельного участка.

3. Земельные участки, предоставляемые гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Этапы выкупа арендованного земельного участка для строительства жилого дома представлены в таблице.

Этапы выкупа арендованного земельного участка
для строительства жилого дома

№	Этапы процесса	Действия и задачи	Ответственные стороны
1	Оценка целесообразности выкупа	Анализ территории, оценка рыночной стоимости	Эксперт-оценщик, юрист
2	Принятие решения	Рассмотрение всех данных и принятие решения	Совет директоров
3	Подготовка и подача заявки	Оформление заявки на выкуп, подготовка документов	Специалист отдела недвижимости
4	Рассмотрение заявки	Оценка и проверка заявки	Муниципальные органы власти
5	Переговоры	Уточнение условий сделки, возможное изменение условий	Переговорная группа, адвокат
6	Оформление сделки	Подписание договора купли-продажи	Нотариус, юрист
7	Заключение договоров	Оформление обязательств по строительству	Генеральный подрядчик, юрист
8	Регистрация права собственности	Государственная регистрация права	Росреестр, юрист

Процесс выкупа арендуемого земельного участка для строительства жилого дома в результате анализа организационно-методических особенностей требует кропотливой подготовки, учета законодательных норм и четкой координации действий всех участвующих сторон. Основные этапы

включают оценку территории, формирование и подачу заявки, рассмотрение и одобрение со стороны властей, ведение переговоров, оформление документов и регистрацию права собственности. Каждый этап регулируется специфическими нормативными документами, что диктует необходимость профессионального подхода и наличия компетентных специалистов в процессе выкупа [3].

Также одной из основных проблем может быть высокая цена выкупа земли, установленная муниципалитетом. Для решения этой проблемы необходимо провести переговоры с администрацией и доказать целесообразность предложенной стоимости.

Одной из ключевых проблем, с которыми можно столкнуться при выкупе земельного участка, является необходимость соблюдения дополнительных требований и стандартов, таких как проведение экологической экспертизы или выполнение обязательств по благоустройству. Для успешного преодоления этих препятствий рекомендуется обращаться к профессионалам – юристам или инженерам, способным организовать все необходимые процедуры и подготовить соответствующие документы.

Кроме того, нехватка информации о процедурах и требованиях, связанных с выкупом земли у муниципальных органов, может стать серьезным ограничением. Для решения этой проблемы целесообразно проконсультироваться с экспертами или провести глубокий анализ законодательства и нормативных актов, регулирующих данный процесс [5].

Таким образом, выкуп земельного участка для строительства жилого дома требует внимательного изучения законодательства, взаимодействия с местными властями и надлежащего оформления документации. Ключевыми аспектами являются правильная оплата, выбор участка, экономическая целесообразность и соответствие нормам. Необходимо учитывать сроки получения разрешений и активно сотрудничать с муниципалитетом для успешного завершения сделки.

Список источников

1. Выкуп земельного участка в порядке Постановления Правительства РФ от 9 апреля 2022 г. № 629 // Гарант : [сайт]. URL: https://www.garant.ru/consult/civil_law/1683799/ (дата обращения: 29.11.2024).

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // КонсультантПлюс : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.11.2024).

3. Ершов В. А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля, продажа, аренда, налоги, ответственность. М. : Российский Бухгалтер, 2022. 392 с.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // КонсультантПлюс : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.11.2024).

5. Устюкова В. Выкуп земельного участка арендатором: проблемы нормативного регулирования и правоприменения // Хозяйство и право. 2018. № 7(498). С. 17–23.

6. О содействии развитию жилищного строительства : Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ // КонсультантПлюс : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.11.2024).